

**TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN – TNHH MỘT THÀNH VIÊN
(SAIGONTOURIST)**

**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC**



Tổ chức tư vấn:

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG
TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM**



Tháng 11/2015



MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU.....	4
PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỔ PHẦN HÓA	5
PHẦN II: THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP.....	11
I. TỔNG QUAN VỀ DOANH NGHIỆP.....	11
1. Giới thiệu Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du lịch Thủ Đức.....	11
2. Hình thức sở hữu	11
3. Ngành nghề kinh doanh	11
4. Quá trình hình thành và chuyển đổi Công ty	14
5. Cơ cấu tổ chức của Công ty	14
5.1. Sơ đồ tổ chức.....	14
5.2. Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty.....	16
5.3. Chi nhánh của Công ty:.....	22
5.4. Văn phòng đại diện của Công ty	23
5.5. Tổ chức chính trị và chính trị - xã hội	24
5.6. Công ty mẹ, công ty con, các công ty liên doanh, liên kết và đơn vị Công ty đầu tư vốn.....	24
II. THỰC TRẠNG VỀ CÔNG TY	25
1. Thực trạng về người lao động	25
2. Về tổ chức, quản lý.....	27
3. Thực trạng về tài sản cố định	27
4. Đầu tư tài chính	30
5. Tình hình tài chính.....	30
5.1. Về tài chính của Công ty.....	30
5.2. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	31
5.3. Đánh giá tình hình tài chính của Công ty.	32
6. Kết quả hoạt động kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa của Công ty.....	33



6.1.	Sản phẩm và dịch vụ chính	33
6.2.	Cơ cấu doanh thu theo sản phẩm và dịch vụ	34
6.3.	Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác	34
6.4.	Cơ cấu chi phí	35
6.5.	Mạng lưới khách hàng	35
6.6.	Đánh giá công nghệ, máy móc thiết bị và trình độ quản lý	35
6.7.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ	36
6.7.1.	Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng	36
6.7.2.	Bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty	36
6.8.	Hoạt động marketing	36
6.9.	Tổng hợp kết quả sản xuất kinh doanh 3 năm (2011 - 2013) và 6 tháng 2014 trước cổ phần hóa	36
6.9.1.	Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty	36
6.9.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Công ty trong các năm báo cáo	37
6.10.	Chính sách phân phối lợi nhuận	38
6.11.	Xếp loại doanh nghiệp	38
7.	Hiện trạng về sử dụng đất đai của Công ty	39
PHẦN III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN TIẾP TỤC XỬ LÝ		56
PHẦN IV: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC		60
I. MỤC TIÊU, YÊU CẦU, HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA		60
1.	Mục tiêu cổ phần hóa	60
2.	Yêu cầu cổ phần hóa	60
3.	Hình thức cổ phần hóa	60
II. VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ		60
1.	Cơ sở xây dựng vốn điều lệ	60
2.	Vốn điều lệ công ty cổ phần	61
3.	Cổ phần	61



LỜI MỞ ĐẦU

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước trực thuộc Tổng công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh nhà hàng, khách sạn, lữ hành và dịch vụ.

Trong những năm qua hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn luôn phát triển, tạo đủ việc làm cho người lao động, đời sống cán bộ công nhân viên ngày một được nâng cao.

Tuy nhiên, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn chưa tương xứng với tiềm năng của mình, trình độ công nghệ, năng suất lao động còn thấp, sức cạnh tranh còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu của nền kinh tế thị trường. Đứng trước cơ hội và thách thức của nền kinh tế thị trường, các doanh nghiệp đòi hỏi phải tự đổi mới và được đổi mới để nhanh chóng thích nghi và đứng vững trong sự cạnh tranh ngày càng gay gắt. Do vậy, chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước là một chủ trương đúng đắn, mang lại nhiều lợi ích cho nền kinh tế nói chung và huy động được nguồn vốn từ các thành phần kinh tế, tạo nên sự đa sở hữu trong các doanh nghiệp sau khi cổ phần, làm cho các công ty cổ phần có một sức sống mới, nâng cao sức cạnh tranh, sản xuất kinh doanh ngày càng hiệu quả hơn.

Việc tiến hành cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức cũng nhằm huy động vốn của các nhà đầu tư nhằm nâng cao năng lực về tài chính, đổi mới phương thức quản trị của Công ty nhằm phát huy truyền thống của doanh nghiệp, nâng cao sức cạnh tranh, mở rộng phạm vi hoạt động nhằm tăng doanh thu, tăng lợi nhuận và phát triển ổn định trong tương lai, đóng góp được nhiều hơn cho nhà nước, cho xã hội.



PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỔ PHẦN HÓA

1. Các văn bản pháp luật về cổ phần hóa

- Luật Doanh nghiệp hiện hành;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
- Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/07/2015 của Chính phủ về việc quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu.
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần thay thế Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 20/12/2011 của Bộ Tài chính.
- Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Công văn số 817/QĐ-BLĐTBXH ngày 28/05/2013 về việc đính chính thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH;
- Quyết định 37/2014/QĐ-TTg ngày 18/06/2014 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành tiêu chí, danh mục phân loại doanh nghiệp Nhà nước;
- Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;
- Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;



2. Các văn bản chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp

- Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Quy định phân công thực hiện quy trình chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Quyết định số 6638/QĐ-UBND ngày 16/12/2013 phê duyệt đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH MTV giai đoạn 2013 – 2015.
- Danh sách các doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa sau năm 2015 xây dựng kế hoạch – tiến độ cổ phần hóa.
- Quyết định số 4712/QĐ-UBND ngày 22/09/2014 về ban hành quyết định thực hiện cổ phần hóa và chọn thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 09/07/2014 về thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 4729/QĐ-UBND ngày 23/09/2014 về việc điều chỉnh thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 5317/QĐ-UBND ngày 28/10/2014 về việc điều chỉnh thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 07/04/2015 về việc điều chỉnh thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 2920/QĐ-UBND ngày 15/06/2015 về điều chỉnh Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 09/07/2014 về thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 4984/QĐ-UBND ngày 09/10/2014 về điều chỉnh Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 09/07/2014 về thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 166/QĐ-BCD của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa về việc thành lập Tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 213/QĐ-BCD ngày 08/09/2014 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa về việc bổ sung nhân sự Tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.



- Quyết định số 261/QĐ-BCD ngày 08/10/2014 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa về việc điều chỉnh nhân sự Tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 10/QĐ-BCD ngày 31/03/2015 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa về việc điều chỉnh nhân sự Tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 21/QĐ-BCD ngày 01/10/2015 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa về việc điều chỉnh nhân sự Tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 5246/QĐ-UBND ngày 17/10/2015 về việc điều chỉnh thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Quyết định số 6258/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của UBND Tp.HCM về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.

3. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Theo Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 09/07/2014 về thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức và các quyết định điều chỉnh bổ sung, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức có các thành viên sau:

S/tt	Họ và tên	Chức vụ	Thành viên
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Trưởng ban
2	Ông Huỳnh Trung Lâm	Phó Trưởng ban Ban Đổi mới quản lý doanh nghiệp thành phố	Thành viên
3	Ông Lâm Minh Nhựt	Phó Trưởng phòng Tài chính Thương mại – Du lịch – Chi cục Tài chính doanh nghiệp thành phố	Thành viên
4	Ông Nguyễn Tất Năm	Trưởng phòng Lao động – Tiền lương – Tiền công Sở Lao động và Thương binh và Xã hội	Thành viên
5	Bà Phan Thị Hồng	Phó Phòng Công nông nghiệp Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố	Thành viên



6	Ông Lê Ngọc Cơ	Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Thành viên
7	Bà Lê Thị Hoàng Mai	Kế toán trưởng Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Thành viên
8	Ông Nguyễn Kim Châu	Phó Giám đốc nhân sự Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Thành viên
9	Ông Nguyễn Hữu Tài	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức	Thành viên
10	Ông Đào Đức Cang	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức	Thành viên
11	Bà Lâm Trung Xanh	Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức	Thành viên

4. Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Theo Quyết định số 166/QĐ-BCD của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa và các quyết định bổ sung, Tổ giúp việc cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức có các thành viên như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thành viên
1	Ông Đào Đức Cang	Tổng Giám đốc công ty	Tổ trưởng
2	Ông Nguyễn Thị Thắng	Trưởng phòng kế hoạch	Tổ phó
3	Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Kế toán trưởng công ty,	Tổ viên
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Búp	Quyền Trưởng Phòng Hành chính Nhân sự công ty – Chủ tịch công đoàn.	Tổ viên
5	Bà Ngô Thị Kim Oanh	Phó Giám đốc Đầu tư Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Tổ viên
6	Bà Trần Thị Phương Trang	Chuyên viên Phòng Nhân sự Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Tổ viên
7	Ông Trần Tấn Ngọc	Chuyên viên Phòng Tài chính – Kế toán Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Tổ viên
8	Bà Nguyễn Thụy Đông Hoàng	Chuyên viên Phòng KDTT Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	Tổ viên
9	Ông Hồ Trần Quốc Hải	Chuyên viên Ban đổi mới Quản lý	Tổ viên



		doanh nghiệp thành phố	
10	Ông Nguyễn Mạnh Tuệ	Phó trưởng phòng Kinh tế - Sở kế hoạch và Đầu tư	Tổ viên
11	Bà Phạm Thu Thảo	Chuyên viên Phòng Tài chính Thương mại – du lịch chi cục TCDN.	Tổ viên
12	Ông Hồ Trần Hoàng Anh	Chuyên viên phòng LĐTCTL sở TBXH	Tổ viên
13	Nguyễn Đỗ Hải Nguyên	Chuyên viên phòng quản lý công sản Sở Tài chính thành phố	Tổ viên

5. Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính

- Tên công ty:	Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- Địa chỉ:	Tầng 18 Tòa nhà Times Square, 22-36 Nguyễn Huệ, Q.1, Tp.HCM
- Trách nhiệm:	Kiểm toán Báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2014.

6. Đơn vị xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa

- Tên công ty:	Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn
- Địa chỉ:	20 Trần Hưng Đạo, F.7, Q.5, Tp.HCM
- Trách nhiệm:	Thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp.

7. Đơn vị tư vấn cổ phần hóa

- Tên công ty:	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM
- Địa chỉ	Lầu 1 và Lầu 7, Tòa nhà Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trách nhiệm:	Cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng Phương án cổ phần hóa



8. Các khái niệm, thuật ngữ viết tắt.

–	BKS	Ban kiểm soát
–	BCTC	Báo cáo tài chính
–	CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
–	Công ty	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức
–	CTCP	Công ty Cổ phần
–	CBCNV	Cán bộ công nhân viên
–	DTT	Doanh thu thuần
–	ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
–	HĐQT	Hội đồng quản trị
–	KDĐT:	Kinh doanh tiếp thị
–	LNST	Lợi nhuận sau thuế
–	Tổng Công ty	Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV
–	TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên
–	TSCĐ	Tài sản cố định
–	UBND	Ủy ban nhân dân Tp.Hồ Chí Minh
–	VCBS	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

**PHẦN II: THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP****I. TỔNG QUAN VỀ DOANH NGHIỆP****1. Giới thiệu Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du lịch Thủ Đức**

- Tên gọi bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC
- Tên giao dịch quốc tế: THUDUC TOURIST SERVICE COMPANY LIMITED.
- Tên viết tắt tiếng Anh: TTSC
- Địa chỉ: 41 Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thọ, Q.Thủ Đức, Tp.HCM.
- Điện thoại: (08) 3896 6654 – (08) 3896 0787
- Email: dulichtd@vnn.vn
- Website: www.thuductourist.com
- Logo:

**2. Hình thức sở hữu**

Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV với tỷ lệ sở hữu 100%.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301440903 đăng ký lần đầu ngày 01/09/2010 và thay đổi lần thứ 5 ngày 23/04/2015, ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức gồm:

Tên ngành	Mã ngành
Cơ sở lưu trú khác. <i>Chi tiết: Dịch vụ cho người nước ngoài thuê nhà. Ký túc xá sinh viên, nhà tập thể công nhân.</i>	5590
Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. <i>Chi tiết: Lữ hành, hướng dẫn du lịch.</i>	7920
Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. <i>Chi tiết: Phiên dịch.</i>	8211
Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt). <i>Chi tiết: Vận chuyển khách.</i>	4931



Tên ngành	Mã ngành
Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Chi tiết: Kinh doanh khách sạn. Dịch vụ lưu trú và nhà nghỉ.</i>	5510
Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. <i>Chi tiết: Dịch vụ vui chơi giải trí và sinh hoạt khác (trừ kinh doanh vũ trường, sàn nhảy). Dịch vụ hồ bơi. Kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao phục vụ khách du lịch.</i>	9321
Đại lý, môi giới, đấu giá. <i>Chi tiết: Đại lý các mặt hàng tiêu dùng, công nghệ phẩm, thực phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, nông hải sản, nguyên nhiên vật liệu, phụ tùng, bách hóa, máy móc thiết bị phụ tùng, kỹ thuật vật tư, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản, thực phẩm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).</i>	4610
Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. <i>Chi tiết: Nhà hàng, ăn uống.</i>	5610
Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh nhà, dịch vụ cho thuê nhà. Dịch vụ mua bán nhà ở</i>	6810
Bán buôn tổng hợp. <i>Chi tiết: Mua bán các mặt hàng tiêu dùng, công nghệ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ.</i>	4690
Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: Mua bán thực phẩm, hải sản (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản, thực phẩm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).</i>	4722
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. <i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</i>	4663
Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. <i>Chi tiết: Mua bán nguyên nhiên vật liệu, phụ tùng, máy móc thiết bị phụ tùng, kỹ thuật vật tư, kim khí điện máy.</i>	4659
Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). <i>Chi tiết: Dịch vụ xông hơi, xoa bóp (không hoạt động tại trụ sở).</i>	9610
Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.	4669



Tên ngành	Mã ngành
<i>Chi tiết: Mua bán bách hóa (trừ dược phẩm).</i>	
Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. <i>Chi tiết: Sửa chữa nhà. Xây dựng công nghiệp, xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.</i>	4390
Hoạt động trung gian tiền tệ khác. <i>Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ.</i>	6419
Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Dịch vụ cầm đồ và các dịch vụ khác.</i>	8299
Xây dựng nhà các loại. <i>Chi tiết: Xây dựng dân dụng.</i>	4100
Trồng cây điều. <i>Chi tiết: Sản xuất hạt điều.</i>	0123
Trồng cây cao su. <i>Chi tiết: Sản xuất mủ cao su.</i>	0125
Trồng cây lấy quả chứa dầu. <i>Chi tiết: Trồng dừa.</i>	0122
Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật. <i>Chi tiết: Sơ chế, chế biến, sản xuất các sản phẩm từ dừa và cây có dầu.</i>	1040
Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh. <i>Chi tiết: Ươm, trồng cây xanh hoa kiểng.</i>	0118
Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống <i>Chi tiết: Mua bán cây xanh.</i>	4620
Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: Mua bán hoa kiểng (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản, thực phẩm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).</i>	4773
Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. <i>Chi tiết: Kinh doanh kho bãi.</i>	5210
Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. <i>Chi tiết: Chăm sóc cây xanh hoa kiểng.</i>	8130
Hoạt động thiết kế chuyên dụng. <i>Chi tiết: Trang trí nội thất. Thiết kế thi công cảnh quan sân vườn, cây xanh đường phố (trừ thiết kế công trình xây dựng).</i>	7410



4. Quá trình hình thành và chuyển đổi Công ty

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức là một công ty được chuyển thể từ Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức, một doanh nghiệp nhà nước có số đăng ký kinh doanh 102301 do Trọng tài Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 01 năm 1993.

Tiền thân của Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức là chi nhánh Dịch vụ Du lịch Thủ Đức và kiều hối trực thuộc liên hiệp Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Thủ Đức từ ngày 20/06/1989.

Thông qua chủ trương thực hiện “Chương trình năm Du lịch Việt Nam 1990”, tháng 06/1989 chi nhánh Dịch vụ Du lịch Thủ Đức và kiều hối huyện Thủ Đức (nay là Quận Thủ Đức), vốn tài sản được cấp là quyền sử dụng thuê các căn biệt thự của Nhà nước trong khu vực Làng Đại học (do Công ty Quản lý và Phát triển nhà huyện Thủ Đức quản lý).

Với hình thức kêu gọi liên doanh đầu tư của tư nhân và vay vốn ngân hàng, Công ty lần lượt cải tạo, nâng cấp các biệt thự trên thành các “Khách sạn mini” theo tiêu chuẩn du lịch để cho khách nước ngoài thuê dài hạn.

Đến tháng 09/1990 Chi nhánh Dịch vụ Du lịch và kiều hối được chuyển thành Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức thuộc UBND huyện Thủ Đức.

Tháng 07/1992 Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức hợp nhất với Công ty Ăn uống huyện Thủ Đức thành Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.

Ngày 05/01/1993 UBND Tp.Hồ Chí Minh có quyết định số 11/QĐ-UB thành lập doanh nghiệp Nhà nước Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.

Tháng 03/1999 là doanh nghiệp thành viên độc lập thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn theo Quyết định số 1833/QĐ-UB-KT ngày 30/03/1999 của Chủ tịch UBND Tp.Hồ Chí Minh.

Tháng 04/2004 sáp nhập Công ty Lâm Viên vào Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức theo Quyết định số 1268/QĐ-UB ngày 25/03/2004 của UBND Tp.Hồ Chí Minh.

Tháng 07/2010 Công ty Dịch vụ Du lịch Thủ Đức chuyển thành Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức theo Quyết định phê duyệt đề án chuyển đổi số 3134/QĐ-UBND ngày 15/07/2010 của UBND Tp.Hồ Chí Minh.

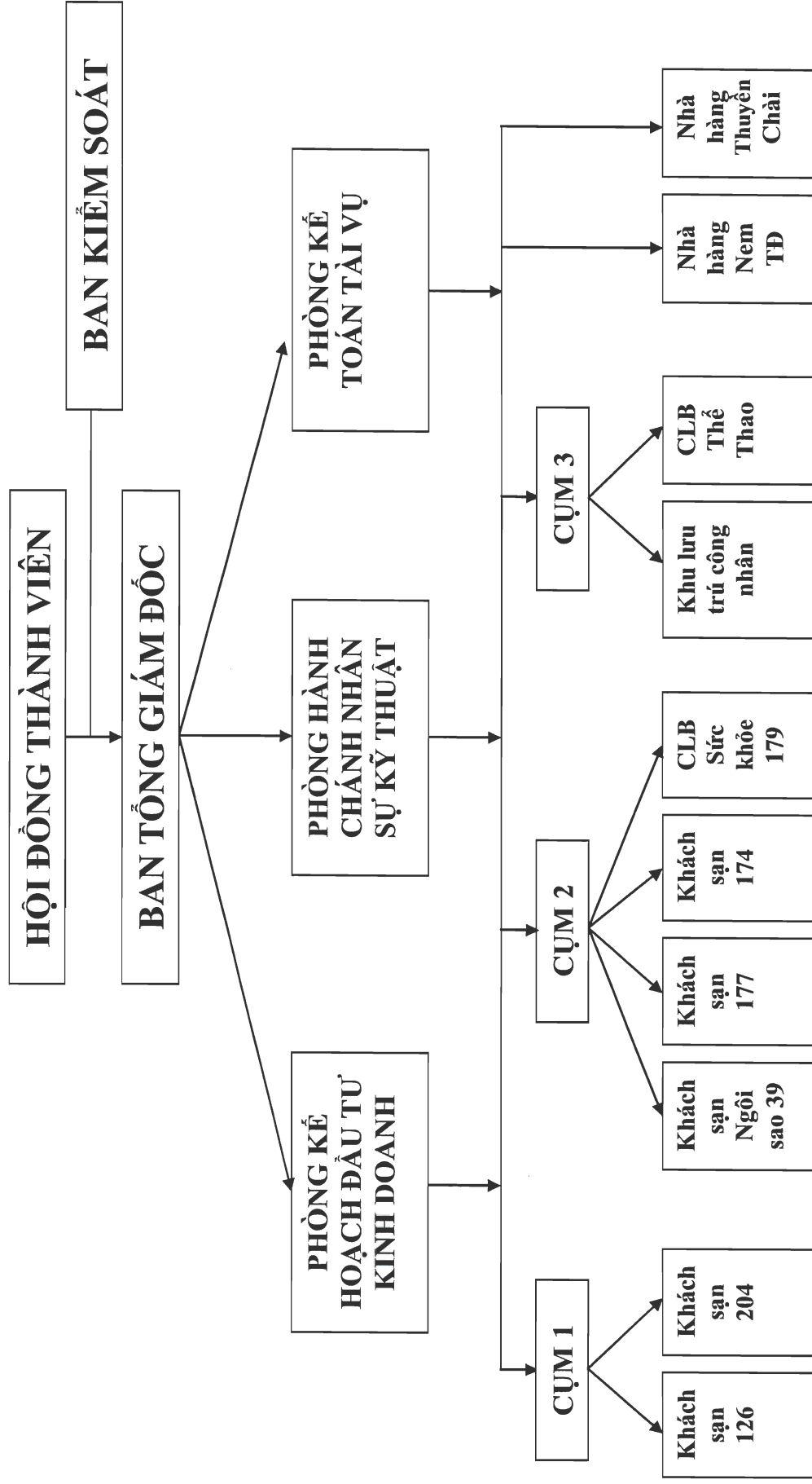
Sau đó, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn số 0301440903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 01/09/2010.

5. Cơ cấu tổ chức của Công ty

5.1. Sơ đồ tổ chức



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA



Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức



5.2. Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty

Tổ chức bộ máy của Công ty gồm: Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc và một (01) đến hai (02) Phó Tổng Giám đốc; một (01) Kiểm soát viên; Kế toán trưởng; các phòng, ban chuyên môn và đơn vị phụ thuộc Công ty.

Hội đồng thành viên

Chủ tịch và các thành viên Hội đồng thành viên do chủ sở hữu Công ty quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật. Hội đồng thành viên nhân danh chủ sở hữu Công ty tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Công ty; có quyền nhân danh Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ sở hữu Công ty về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật có liên quan.

Một số nhiệm vụ, quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng thành viên được quy định như sau:

- Xây dựng và quyết định chiến lược phát triển; kế hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm của Công ty; quyết định phương án phối hợp kinh doanh của các đơn vị thành viên Công ty do Công ty sở hữu toàn bộ vốn điều lệ hoặc có cổ phần, vốn góp chi phối.
- Quyết định việc xây dựng và sử dụng thương hiệu; các dự án đầu tư, hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị được quy định theo phân cấp quản lý của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV.
- Quyết định đầu tư thành lập mới, tổ chức lại, giải thể, chuyển đổi sở hữu công ty con, các công ty TNHH MTV thuộc sở hữu của các công ty con do Công ty nắm 100% vốn điều lệ; các đơn vị phụ thuộc, các chi nhánh và văn phòng đại diện.
- Quyết định các phương án huy động vốn theo phân cấp của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV.
- Quyết định cơ cấu tổ chức, phương án tổ chức kinh doanh, quy chế quản lý nội bộ Công ty, biên chế bộ máy quản lý.
- Quyết định các vấn đề quan trọng đối với Công ty con.
- Tổ chức thực hiện các quyết định được chủ sở hữu Công ty chấp thuận.
- Báo cáo chủ sở hữu Công ty kết quả và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Các quyền hạn, nhiệm vụ và trách nhiệm khác được quy định tại điều lệ của Công ty.

Chủ tịch Hội đồng thành viên

Chủ tịch Hội đồng thành viên do chủ sở hữu Công ty chỉ định trong số các thành viên Hội



đồng thành viên, được thực hiện các quyền, nhiệm vụ quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Doanh nghiệp; và các quyền và nhiệm vụ khác quy định tại Điều lệ Công ty; có trách nhiệm giải trình và chịu trách nhiệm trước chủ sở hữu về việc chậm trễ hoặc không ký các quyết định của Hội đồng thành viên.

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do chủ sở hữu công ty bổ nhiệm, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành hoạt động hằng ngày của Công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên phù hợp với Điều lệ Công ty.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước chủ sở hữu và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Một số quyền hạn, nhiệm vụ và trách nhiệm của Tổng Giám đốc như sau:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công ty.
- Quyết định các dự án đầu tư, các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, thuê, cho thuê và các hợp đồng kinh tế khác có giá trị.
- Quyết định giá mua, giá bán sản phẩm và dịch vụ; đại diện Công ty ký kết các hợp đồng nhân danh Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.
- Tổ chức thực hiện các quyết định của Hội đồng thành viên, các kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty.
- Ban hành quy chế quản lý nội bộ Công ty, trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên Hội đồng thành viên.
- Tổng Giám đốc có trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với chủ nợ khi Công ty không thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả; bồi thường thiệt hại do mình gây ra trong trường hợp vi phạm Điều lệ Công ty; chịu xử lý theo quy định của pháp luật trong trường hợp điều hành Công ty không đạt chỉ tiêu về kết quả kinh doanh theo thỏa thuận hợp đồng với Hội đồng thành viên hoặc triển khai thực hiện các dự án đầu tư không đúng kế hoạch dẫn đến Công ty thua lỗ...
- Các quyền hạn, nhiệm vụ và trách nhiệm khác được quy định tại điều lệ của Công ty.

Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Theo điều lệ, Công ty có 01 đến 02 Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng do Chủ sở hữu Công ty bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng có thời hạn theo đề nghị của Tổng Giám đốc.

Phó Tổng Giám đốc giúp Tổng Giám đốc điều hành Công ty theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm



vụ được phân công hoặc ủy quyền.

Kế toán trưởng có nhiệm vụ tổ chức thực hiện công tác kế toán, tài chính của Công ty; giúp Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc giám sát tài chính tại Công ty theo pháp luật về tài chính, kế toán; chịu trách nhiệm trước Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được phân công hoặc ủy quyền. Tiêu chuẩn tuyển chọn Kế toán trưởng được xác định theo quy định của pháp luật.

Kiểm soát viên

Chủ sở hữu Công ty bổ nhiệm một (01) kiểm soát viên với nhiệm kỳ ba năm. Kiểm soát viên không đồng thời giữ chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp hoặc là người có liên quan đến người quản lý, điều hành doanh nghiệp.

Kiểm soát viên có nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm, tiêu chuẩn và điều kiện quy định tại Luật Doanh nghiệp.

Phòng hành chính nhân sự, kỹ thuật

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực: Tổ chức bộ máy, nhân sự; Công tác quản lý lao động tiền lương; Thi đua khen thưởng; Chế độ chính sách theo điều lệ, quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.
- Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.
- Phối hợp cùng các phòng Công ty trong việc xây dựng các quy định quản lý và điều hành hoạt động của Công ty.
- Tham mưu đề xuất Tổng Giám đốc xây dựng phương án sắp xếp cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty và đề xuất việc thành lập, sát nhập, chia tách, giải thể các phòng, đơn vị phụ thuộc Công ty.
- Giúp Tổng Giám đốc Công ty trong việc quy hoạch cán bộ, xây dựng kế hoạch đào tạo, tuyển dụng và bố trí, sắp xếp, điều động, ký kết hợp đồng lao động, cho thôi việc đối với CBNV, người lao động theo yêu cầu phát triển của Công ty theo từng thời kỳ nhất định.
- Tham mưu đề xuất công tác bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật, nâng bậc lương, và các chính sách khác đối với CBNV Công ty theo quy định Điều lệ của Công ty.
- Hàng năm, căn cứ vào chức danh và quy hoạch cán bộ theo nhu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty, tham mưu cho Tổng Giám đốc chọn, cử hoặc cho phép CBNV đi đào tạo theo đúng hướng sử dụng, đảm bảo tính kế thừa trong công tác cán bộ.



- Tổng hợp các báo cáo thống kê về nhân sự và lao động tiền lương theo đúng quy định để phục vụ cho công tác chỉ đạo hoạt động kinh doanh và quản lý kịp thời.
- Lập kế hoạch để tổ chức thực hiện việc huấn luyện, đào tạo, bồi dưỡng tay nghề, tổ chức thi nâng bậc cho CBNV Công ty.
- Phối hợp BCH Công đoàn Công ty, tham mưu cho Tổng Giám đốc tổ chức phát động; theo dõi, đôn đốc, sơ tổng kết rút kinh nghiệm; đánh giá kết quả các phong trào thi đua, tổng hợp hình thức khen thưởng đối với cá nhân tập thể đạt thành tích trong các hoạt động kinh doanh. Phổ biến hướng dẫn các đơn vị trong việc thực hiện các quy định của Nhà nước về công tác thi đua khen thưởng.
- Cùng với Thanh tra Nhân dân Công ty chủ trì, phối hợp các phòng, đơn vị thực hiện thanh tra, kiểm tra và lập biên bản về hành vi vi phạm kỷ luật lao động, giải quyết đơn thư tố cáo, khiếu nại của CBNV, tập hợp hồ sơ trình Hội đồng thi đua khen thưởng và kỷ luật Công ty xem xét quyết định hình thức kỷ luật theo quy định của pháp luật lao động và Quy chế của Công ty.
- Quản lý hồ sơ CBNV Công ty và đề xuất việc giải quyết các chế độ chính sách cho người lao động theo quy định của pháp luật.
- Công tác quản lý lao động tiền lương:
 - ✓ Hàng năm chủ trì phối hợp với các phòng Chức năng, đơn vị, tổng hợp danh sách đề nghị nâng bậc và chuyển ngạch lương đối với viên chức chuyên môn nghiệp vụ và thi nâng bậc đối với nhân viên kỹ thuật, lao động trực tiếp.
 - ✓ Trên cơ sở định mức lao động và các chỉ tiêu về tiền lương do Nhà nước quy định, tham mưu giúp Tổng Giám đốc xây dựng quỹ tiền lương, cơ chế trả lương và quỹ lương của Công ty, trình Tổng Giám đốc thẩm định và phê duyệt.
 - ✓ Quản lý lao động và tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện công tác định mức lao động, quỹ tiền lương, tăng giảm lao động, chất lượng lao động, tiền lương và thu nhập của người lao động theo quy định.
- Công tác bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp
 - ✓ Theo dõi và lập sổ lao động, sổ BHXH, BHYT, BHTN.
 - ✓ Chịu trách nhiệm quyết toán BHXH, BHYT và giải quyết các chế độ về BHXH, BHYT của người lao động với cơ quan Bảo hiểm xã hội.
- Chủ trì thực hiện việc xây dựng nội quy, quy chế và các chế độ về trả lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ khác có liên quan.
- Quản trị nguồn nhân lực của phòng.



Phòng Kế toán

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về: Công tác tài chính; Công tác kế toán tài vụ; Công tác quản lý vốn, tài sản của Công ty; Công tác quyết toán Hợp đồng kinh tế; Kiểm soát các chi phí hoạt động của Công ty, đơn vị; Chỉ đạo và triển khai công tác kế toán trong toàn Công ty; Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.
- Lập kế hoạch thu chi, tài chính hàng năm của Công ty, tham mưu cho Tổng Giám đốc trình HĐQT phê duyệt làm cơ sở thực hiện.
- Chủ trì thực hiện việc thu và chi, kiểm tra việc chi tiêu các khoản tiền vốn, sử dụng vật tư, theo dõi đối chiếu công nợ, có kế hoạch thực hiện chỉ tiêu Tổng Công ty giao về các khoản lãi.
- Xây dựng kế hoạch quản lý, khai thác và phát triển vốn của Công ty.
- Chủ trì trong việc tham mưu tạo nguồn vốn, quản lý, phân bổ, điều chuyển vốn, và hoàn trả vốn vay, lãi vay của Công ty.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc phân bổ chỉ tiêu kế hoạch tài chính cho các đơn vị trong Công ty.
- Triển khai công tác nghiệp vụ kế toán trong toàn Công ty.
- Thực hiện quyết toán quý, 6 tháng, năm đúng tiến độ.
- Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế theo quy định chế độ tài chính hiện hành của Nhà nước phản ánh trung thực kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Chủ trì làm việc với cơ quan thuế, kiểm toán, thanh tra tài chính.
- Phân tích tình hình tài chính, cân đối nguồn vốn, công nợ trong Công ty và báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của Tổng Giám đốc.
- Lập hồ sơ vay vốn trung ngắn hạn ngân hàng, lập kế hoạch và quy định huy động vốn từ các nguồn lực khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Chủ trì trong công tác giao dịch với các tổ chức tài chính có liên quan.
- Trực tiếp thực hiện các chế độ, chính sách tài chính, kế toán, thống kê, công tác quản lý thu chi tài chính của Văn phòng công ty. Thực hiện việc thanh toán tiền lương và các chế độ khác cho CBNV Công ty theo phê duyệt của Tổng Giám đốc.
- Chủ trì xây dựng, soạn thảo các văn bản có liên quan đến công tác tài chính kế toán, các quy định về quản lý chi tiêu tài chính trình Tổng Giám đốc phê duyệt để ban hành.



- Chủ trì hướng dẫn công tác hạch toán nghiệp vụ kế toán tài chính trong toàn Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành, kiểm tra việc thực hiện chế độ hạch toán kế toán, quản lý tài chính, kế toán của các đơn vị phụ thuộc. Tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ cho công tác kế toán và hướng dẫn các đơn vị thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của cấp trên về công tác tài chính kế toán.
- Kiểm tra định kỳ về công tác kế toán, thực hiện chế độ chính sách, kỷ luật thu chi tài chính, kế toán vốn và các loại tài sản khác trong toàn Công ty nhằm thực hiện đúng các chế độ chính sách của Nhà nước đã quy định. Tham gia kiểm tra quyết toán năm của các đơn vị trong Công ty.
- Tham gia soạn thảo, thẩm định hồ sơ, theo dõi, kiểm tra tiến độ giải ngân, thanh quyết toán đối với các hợp đồng kinh tế trong Công ty cũng như nguồn vốn đầu tư cho các dự án, công trình do Công ty làm chủ đầu tư và thực hiện.
- Chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị thực hiện công tác nghiệm thu thanh quyết toán theo đúng quy định.
- Phối hợp với phòng HCNS và Kế toán, đơn vị trong việc mua sắm, thanh lý, nhượng bán tài sản của Công ty.
- Tham gia trong tổ đấu thầu.
- Quản trị nguồn nhân lực của phòng.
- Quản lý việc mua và phát hành hóa đơn bán hàng, báo cáo sử dụng hóa đơn.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc giao.

Phòng Kế hoạch đầu tư kinh doanh

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về định hướng đầu tư phát triển kinh doanh của Công ty.
- Triển khai công việc của phòng và đơn vị theo kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.
- Lập kế hoạch Kinh doanh – tiếp thị hàng năm để thực hiện chỉ tiêu Tổng Công ty giao cho Công ty.
- Hỗ trợ việc lập kế hoạch Kinh doanh – tiếp thị của đơn vị phụ thuộc Công ty.
- Chủ trì triển khai thực hiện kế hoạch Kinh doanh – tiếp thị toàn Công ty.
- Chủ trì trong việc tham mưu xây dựng chiến lược kinh doanh toàn Công ty



- Thực hiện báo cáo đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh Công ty, đơn vị hàng tuần, tháng, lũy kế tháng.
- Thực hiện báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh 6 tháng, năm toàn Công ty.
- Nghiên cứu thị trường và có các báo cáo đề xuất sau khi đi khảo sát cho Tổng Giám đốc Công ty về việc phát triển sản phẩm cho Công ty, đơn vị.
- Phân tích hiệu quả đầu tư (mua sắm, sửa chữa, xây dựng mới, dự án góp vốn đầu tư).
- Theo dõi các hợp đồng liên doanh, hợp đồng cho thuê xe, thuê mặt bằng;
- Chủ trì xây dựng, soạn thảo các văn bản có liên quan đến quy trình, hoạt động kinh doanh trình Tổng Giám đốc duyệt ban hành.
- Cập nhật thông tin cho website Công ty (tin tức, hình ảnh, sự kiện...)
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc giao.

5.3. Chi nhánh của Công ty:

Công ty có 06 chi nhánh đang hoạt động, bao gồm:

Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Khách sạn Ngôi Sao 39

- Địa chỉ: 37-39 Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Mã số chi nhánh: 0301440903-005
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao); Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Khách sạn 177

- Địa chỉ: 01 Nguyễn Công Trứ, KP 3, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Mã số chi nhánh: 0301440903-007
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn hạng sao).

Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Nhà hàng Thuyền Chài

- Địa chỉ: 01 Khổng Tử, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Mã số chi nhánh: 0301440903-001



- Ngành nghề kinh doanh: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Khách sạn 174

- Địa chỉ: 02-04 Nguyễn Bình Khiêm, KP 3, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Mã số chi nhánh: 0301440903-006
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn hạng sao).

Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Khách sạn 126

- Địa chỉ: 13 KP 4 Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Mã số chi nhánh: 0301440903-003
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn hạng sao).

Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Khách sạn 204

- Địa chỉ: 13 KP 4 Lê Quý Đôn, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Mã số chi nhánh: 0301440903-004
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn hạng sao).

5.4. Văn phòng đại diện của Công ty

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301440903 đăng ký lần đầu ngày 01/09/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/04/2015, Công ty có các văn phòng đại diện là các địa điểm kinh doanh như sau:

Địa điểm kinh doanh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Nhà hàng Nem Thủ Đức

Địa chỉ: 46 Kha Vạn Cân, Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa điểm kinh doanh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Câu lạc bộ thể thao Lâm Viên

Địa chỉ: 155 Linh Trung, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Địa điểm kinh doanh Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức – Khách sạn 60 Lâm Viên

Địa chỉ: 60 đường 1, Khu phố Giản Dân, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa điểm kinh doanh Khu lưu trú công nhân – Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức

Địa chỉ: Số 3 đường 12, Khu phố 4, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

5.5. Tổ chức chính trị và chính trị - xã hội

Tổ chức Đảng cộng sản Việt Nam trong Công ty hoạt động theo Hiến pháp, Pháp luật và Điều lệ của Đảng cộng sản Việt Nam.

Tổ chức Công đoàn, Đoàn thanh niên cộng sản và các tổ chức chính trị xã hội khác trong Công ty hoạt động theo Hiến pháp, Pháp luật và Điều lệ của các tổ chức đó phù hợp với quy định của pháp luật.

5.6. Công ty mẹ, công ty con, các công ty liên doanh, liên kết và đơn vị Công ty đầu tư vốn

5.6.1. Công ty mẹ

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV

- Trụ sở chính: 23 Lê Lợi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Tên tiếng Anh: Saigontourist Holding Company
- Tên viết tắt: Saigontourist
- Điện thoại: 08.38225887
- Fax: 08.38243239
- Giấy CNĐKDN số: 0300625210 cấp lần đầu ngày 01/09/2010, thay đổi lần 4 ngày 24/09/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Vốn điều lệ: 5.300.000.000.000 đồng
- Logo Công ty:



Công ty Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh (Saigontourist) được hình thành và đi vào hoạt động từ năm 1975. Đến ngày 31/03/1999 theo quyết định của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV được thành lập, bao gồm nhiều đơn vị thành viên, trong đó lấy Công ty Du lịch thành phố Hồ Chí Minh làm



nòng cốt.

Saigontourist được Tổng cục Du lịch Việt Nam đánh giá là một trong những doanh nghiệp hàng đầu về lĩnh vực du lịch do những đóng góp tích cực trong sự nghiệp phát triển ngành du lịch cả nước với nhiều mô hình dịch vụ như: lưu trú, nhà hàng, lữ hành, vui chơi giải trí, thương mại, xuất nhập khẩu, cửa hàng miễn thuế, vận chuyển, xây dựng, đào tạo nghiệp vụ du lịch & khách sạn, sản xuất & chế biến thực phẩm...

Hiện tại Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV là công ty mẹ sở hữu 100% vốn của Công ty TNHH MTV Dịch vụ du lịch Thủ Đức.

5.6.2. Công ty con

Không có.

5.6.3. Công ty liên doanh, liên kết và Công ty đầu tư tài chính

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 30/06/2014, Công ty đầu tư vào các công ty liên kết và các doanh nghiệp khác như sau:

Stt	Tên đơn vị	Tỉ lệ góp vốn
I	Công ty liên doanh, liên kết	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Đồng Hiệp	46,61%
II	Đầu tư tài chính dài hạn	
1	Công ty Cổ phần Toyota Đông Sài Gòn	2,48%
2	Công ty Cổ phần Sài Gòn Sông Cầu	9,43%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 30/06/2014 của Công ty.

II. THỰC TRẠNG VỀ CÔNG TY

1. Thực trạng về người lao động

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ và du lịch, Công ty xác định yếu tố con người là một trong những yếu tố then chốt góp phần vào sự thành công của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng luôn quan tâm đến nguồn nhân lực cũng như chính sách phát triển nguồn nhân lực.

Thống kê tổng số cán bộ công nhân viên qua các năm như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	30/06/2014
1.	Tổng số người lao động	139	135	111	106



Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	30/06/2014
1.1	Lao động gián tiếp	22	23	23	21
1.2	Lao động trực tiếp	117	112	88	85
2.	Phân theo giới tính	139	135	111	106
2.1	Nam	71	67	54	49
2.2	Nữ	68	68	57	57
3.	Phân theo trình độ	139	135	111	106
3.1	Trên đại học	1			
3.2	Đại học	27	25	27	23
3.3	Cao đẳng, trung cấp	22	23	19	24
3.4	Nhân viên nghiệp vụ, sản xuất	89	87	65	59
4.	Phân theo hợp đồng	139	135	111	106
4.1	Hợp đồng không thời hạn	55	55	48	65
4.2	Hợp đồng xác định từ 1 - 3 năm	70	60	61	39
4.3	Hợp đồng dưới 12 tháng	14	20	2	2

Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức

Đánh giá chung

Trải qua hơn 20 năm hình thành và phát triển, đội ngũ cán bộ và lao động của Công ty gắn bó nhiều năm, được đào tạo bài bản, có kinh nghiệm thực tiễn, ý thức tổ chức và kỷ luật cao. Cán bộ quản lý thường xuyên được đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ; có khả năng tiếp thu kiến thức mới trên thế giới, đáp ứng nhanh sự phát triển và hội nhập, điều hành sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Đội ngũ nhân viên có năng lực nghiệp vụ tốt, góp phần nâng cao năng suất lao động, đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ mà Công ty cung cấp.

Lực lượng lao động trực tiếp là lao động trẻ, năng động nhiệt huyết với công việc và có trình độ chuyên môn ngoại ngữ tốt.

Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm:



- ✓ Năm 2011: 5.060.000 đồng/1 người/1 tháng
- ✓ Năm 2012: 5.891.000 đồng/1 người/1 tháng
- ✓ Năm 2013: 6.335.000 đồng/1 người/1 tháng
- ✓ Năm 2014: 7.164.000 đồng/1 người/1 tháng

Chính sách nhân sự:

Công ty luôn chú trọng tập trung cải thiện điều kiện làm việc, chế độ, chính sách, thu nhập cho người lao động cho người lao động. Công ty xây dựng và áp dụng chính sách tiền lương, tiền thưởng gắn với kết quả hoạt động của đơn vị, bộ phận công tác và cá nhân người lao động nhằm khuyến khích người lao động nâng cao năng suất, cải tiến chất lượng công việc. Công ty thực hiện tốt các chế độ cho người lao động như thực hiện khám sức khỏe định kỳ, tổ chức nghỉ mát, tăng thêm số ngày nghỉ việc riêng có hưởng lương, mua bảo hiểm tai nạn 24/24, chính sách cho vay /hỗ trợ người lao động gặp khó khăn...

Việc tạo nguồn cán bộ và phát hiện nguồn nhân tài đã được Công ty đặc biệt chú ý. Đối với nguồn cán bộ kế cận Công ty tạo điều kiện để được tham gia các lớp bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng quản lý lãnh đạo, tiếp cận môi trường kinh doanh thực tế trong và ngoài nước. Mặt khác, hàng năm Công ty đều tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng tay nghề cho cán bộ nhân viên theo nhiều hình thức đào tạo và tiết kiệm.

2. Về tổ chức, quản lý

Bộ máy tổ chức được quan tâm kiện toàn tương đối toàn diện, phù hợp với cơ cấu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, mang lại hiệu quả thiết thực.

Các qui chế, qui định được ban hành kịp thời và sát thực tế đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý chung của Công ty. Chú trọng xây dựng các quy trình quy định làm việc theo hướng chuyên môn hóa và thống nhất trong Công ty.

Công ty đã quản lý và điều hành toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh, tập trung triển khai nhiệm vụ kế hoạch theo từng giai đoạn; Tập trung chỉ đạo và hỗ trợ có hiệu quả hoạt động cho các đơn vị trực thuộc công ty trên tất cả các hoạt động cơ bản và các mặt trọng yếu. Mặt khác, chủ động cân đối các nguồn lực và thực hiện nhiều giải pháp thiết thực bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh chủ động hơn, hiệu quả hơn.

Chủ tịch, Ban Giám đốc Công ty và các cán bộ quản lý của Công ty đã phát huy tinh thần trách nhiệm, năng lực, kinh nghiệm về tổ chức, quản lý và kinh doanh góp phần đem lại hiệu quả cao cho doanh nghiệp.

3. Thực trạng về tài sản cố định

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (0h ngày 01/07/2014) thể hiện tóm tắt ở bảng sau:



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

STT	Loại tài sản	Giá trị số kế toán		Đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	2	3	6	7	9	10=7-3	11=9-6
A.	TSCĐ đang sử dụng	37.726.756.479	26.720.757.235	49.689.922.483	39.313.903.587	11.963.166.004	12.593.146.352
1.	TSCĐ hữu hình	37.726.756.479	26.414.283.189	49.689.922.483	39.303.647.155	11.963.166.004	12.889.363.966
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	33.847.458.454	24.151.323.642	45.732.696.250	36.492.598.280	11.885.237.796	12.341.274.638
1.2	Máy móc, thiết bị	198.830.000	-	198.830.000	66.397.500	-	66.397.500
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.305.525.163	410.041.143	1.383.453.371	885.093.818	77.928.208	475.052.675
1.4	Tài sản cố định khác	2.374.942.862	1.852.918.404	2.374.942.862	1.859.557.557	-	6.639.153
2.	TSCĐ đi thuê tài chính					-	-
3.	TSCĐ vô hình	-	-	-	-	-	-
3.1	Quyền sử dụng đất	-	-	-	-	-	-
3.2	TSCĐ vô hình khác	-	-	-	-	-	-
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	306.474.046	-	10.256.432	-	(296.217.614)
B.	TSCĐ chuyển giao	13.167.672.819	3.015.983.310	13.167.672.819	3.015.983.310		



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

STT	Loại tài sản	Giá trị sổ kế toán		Đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
						-	-
C.	TSCĐ chờ thanh lý						
D.	TS hình thành từ Quỹ KTPL			-		-	-
	Tổng cộng	50.894.429.298	29.736.740.545	62.857.595.302	42.329.886.897	11.963.166.004	12.593.146.352

Nguồn: Hồ sơ xác định GTDN Công ty TNHH MTV Dịch vụ du lịch Thủ Đức

**4. Đầu tư tài chính**

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (0h ngày 01/07/2014) Công ty thực hiện quản lý phần vốn Nhà nước đầu tư 01 Công ty liên kết và 02 khoản đầu tư dài hạn khác vào các doanh nghiệp với tổng số vốn là trên 21 tỷ đồng. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tên đơn vị	Theo sổ sách	Đánh giá lại	Chênh lệch
I	Đầu tư vào công ty con	-	-	-
II	Đầu tư vào công ty liên kết	20.000	20.000	-
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Đồng Hiệp	20.000	20.000*	-
III	Đầu tư tài chính dài hạn	1.782	4.122	2.339
1	Công ty Cổ phần Toyota Đông Sài Gòn	1.452	3.495	2.043
2	Công ty Cổ phần Sài Gòn Sông Cầu	330	368	38
	Tổng cộng	21.782	24.122	2.339

Nguồn: Hồ sơ xác định GTDN Công ty TNHH MTV Dịch vụ du lịch Thủ Đức

**: Góp vốn bằng QSDĐ (chiếm 28% vốn điều lệ). Công ty TNHH MTV Dịch vụ du lịch Thủ Đức sẽ chuyển khoản đầu tư này về Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – Tourist để cổ phần hóa.*

5. Tình hình tài chính**5.1. Về tài chính của Công ty**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	30/06/2014
	TỔNG TÀI SẢN	95.003	89.345	84.108	87.600
I	Tài sản ngắn hạn	3.755	3.388	29.714	33.895
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	3.084	1.955	3.255	6.304
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	40	40
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	353	1.075	26.149	27.251



Stt	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	30/06/2014
4	Hàng tồn kho	132	169	197	160
5	Tài sản ngắn hạn khác	187	190	73	139
II	Tài sản dài hạn	91.248	85.956	54.393	53.705
1	Các khoản phải thu dài hạn	3.449	2.496	1.979	1.954
2	Tài sản cố định	33.833	31.912	30.717	29.736
3	Bất động sản đầu tư				
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	53.218	51.168	21.298	21.782
5	Tài sản dài hạn khác	748	379	399	231
	TỔNG NGUỒN VỐN	95.003	89.345	84.108	87.600
III	Nợ phải trả	20.888	15.627	10.861	15.802
1	Nợ ngắn hạn	4.986	6.845	8.049	12.881
2	Nợ dài hạn	15.902	8.782	2.812	2.921
IV	Nguồn vốn chủ sở hữu	74.115	73.717	73.246	71.797
1	Vốn của chủ sở hữu	74.115	73.717	73.246	71.797
	Trong đó: Vốn đầu tư của chủ sở hữu	68.888	68.888	68.888	68.888
2	Nguồn kinh phí, quỹ khác	-	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán các năm 2011 – 2013, Báo cáo tài chính đã kiểm toán tại thời điểm 30/06/2014 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức

5.2. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Stt	Năm	Đơn vị	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
I	Đánh giá khả năng thanh toán ngắn hạn				
1	Tỷ số thanh toán hiện thời		0,75	0,49	3,69
2	Tỷ số thanh toán nhanh		0,73	0,47	3,67
3	Tỷ số thanh toán tiền mặt		0,62	0,29	0,40
II	Đánh giá hiệu quả hoạt động				



1	Vòng quay các khoản phải thu	vòng	69,00	22,74	1,00
2	Vòng quay hàng tồn kho	vòng	129,64	97,94	86,93
3	Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,26	0,27	0,31
III	Đánh giá khả năng sinh lời				
1	Biên lợi nhuận gộp	%	29,76	32,23	34,34
3	Tỷ suất LN sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	3,60	5,43	5,63
4	Tỷ suất LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	4,61	6,58	6,47
IV	Đánh giá khả năng quản lý công nợ				
1	Nợ dài hạn/VCSH	%	0,21	0,12	0,04
2	Hệ số nợ (lần) Nợ/TTS	%	0,22	0,17	0,13
3	Tổng tài sản nợ/VCSH	%	0,28	0,21	0,15
4	Tài sản nợ/Tổng nguồn vốn	%	0,22	0,17	0,13
5	VCSH/Tổng nguồn vốn	%	0,78	0,83	0,87
6	TSCĐ/Tổng tài sản	%	0,36	0,36	0,37
7	Tổng nguồn vốn/VCSH	%	1,28	1,21	1,15
8	Nợ ngắn hạn/Tổng nợ	%		0,44	0,74

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán các năm 2011, 2012 và 2013 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức, VCBS tổng hợp

5.3. Đánh giá tình hình tài chính của Công ty.

Căn cứ bảng số liệu về thực trạng tài chính như trên, cho thấy tình hình tài chính của Công ty qua các năm như sau:

- Khả năng tự chủ tài chính tốt, thông qua hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu thấp, bình quân giai đoạn 2011 – 2013 chỉ đạt khoảng 0,21 lần. Tại thời điểm 30/06/2014, chỉ số này ghi nhận ở mức 0,13 lần.
- Các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Công ty khá ổn định, được đảm bảo trong mọi thời điểm, hệ số thanh toán ngắn hạn bình quân đạt 1,65 lần. Tại thời điểm 30/06/2014 lên đến 4,54 lần, do tài sản ngắn hạn tăng thêm 10,93%, trong khi đó, nợ ngắn hạn lại giảm 9,84% so với thời điểm 31/12/2013.
- Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu bình quân 3 năm 2011 – 2013 đạt 5,89%, 6 tháng 2014 ở mức 4,26%.
- Nguồn vốn phục vụ, phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, của Công ty chủ



yếu là vốn chủ sở hữu, chiếm bình quân tới 82,54% trên tổng vốn giai đoạn 2011 – 2013. Tổng vốn chủ sở hữu tại 30/06/2014 của Công ty đạt gần 76,01 tỷ đồng, tương ứng chiếm 88,19% tổng nguồn vốn hoạt động. Điều này cho thấy nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty luôn được bảo đảm và phát triển qua các năm, tạo điều kiện đảm bảo nguồn vốn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Với năng lực và lợi thế kinh doanh, trong từng thời kỳ công ty luôn chủ động, sử dụng hợp lý các nguồn vốn (vốn huy động, vốn trong thanh toán, vốn chủ sở hữu...) với chi phí thấp nhất.
- Công ty sử dụng vốn huy động một cách hợp lý và đạt hiệu quả trong hoạt động kinh doanh, thông qua việc duy trì cơ cấu tài sản phù hợp với đặc điểm kinh doanh của công ty trong từng thời kỳ.
- Công ty quản lý tài chính chặt chẽ theo đúng chế độ, chính sách. Các chỉ tiêu tài chính của công ty đều trong ngưỡng an toàn; Lợi nhuận trước thuế/vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng trưởng qua các năm; Công ty tích cực xử lý các tồn tại về tài chính.

6. Kết quả hoạt động kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa của Công ty

6.1. Sản phẩm và dịch vụ chính

Trong các năm 2011 -2014, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính là khách sạn, nhà hàng phục vụ ăn uống, kinh doanh cho thuê nhà xưởng, câu lạc bộ sức khỏe và nhóm dịch vụ khác...Địa bàn hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung tại quận Thủ Đức. Cụ thể:

- Kinh doanh khách sạn: Công ty đang quản lý và khai thác các khách sạn 126, khách sạn 39, khách sạn 174, khách sạn 177, khách sạn 204... với tổng số phòng thiết kế là 140 phòng, tổng số phòng kinh doanh là 140 phòng.
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống: công ty đang quản lý và khai thác một số nhà hàng phục vụ ăn uống như nhà hàng Nem, nhà hàng số 01, nhà hàng tại khách sạn 39...
- Kinh doanh văn phòng, mặt bằng cho thuê: Công ty có 12 mặt bằng cho thuê...
- Kinh doanh các dịch vụ khác như CLB sức khỏe massage (20 phòng), hồ bơi (1 hồ), sân tennis (02 sân)...

**6.2. Cơ cấu doanh thu theo sản phẩm và dịch vụ***Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		30/06/2014	
		Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)
I	Tổng doanh thu	24.572	100	24.712	100	26.454	100	14.479	100
1	Phòng ngủ	9.349	38,05	8.867	35,88	9.448	35,72	5.032	34,75
2	Ăn uống	5.028	20,46	5.126	20,74	5.597	21,16	2.985	20,62
3	CLB Sức khỏe	1.006	4,10	1.148	4,65	1.319	4,99	787	5,44
4	Kinh doanh cho thuê nhà	3.661	14,90	4.668	18,89	5.713	21,60	3.332	23,01
5	Khu lưu trú công nhân	1.289	5,24	1.488	6,02	1.605	6,07	823	5,68
6	CLB thể thao	675	2,75	869	3,52	1.059	4,00	547	3,78
7	Phí phục vụ	590	2,40	593	2,40	629	2,38	330	2,28
8	Dịch vụ khác	2.974	12,10	1.954	7,91	1.084	4,10	643	4,44
II	G.O.P	6.143	100	7.967	100	7.986	100	5.565	100
1	Lãi trước thuế	4.184	68,11	6.001	75,32	6.039	75,22	4.585	82,39
2	Khấu hao cơ bản	1.958	31,87	1.966	24,68	1.947	24,78	980	17,61

*Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức***6.3. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác***Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		30/06/2014	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thuần	24.328	93,19	24.433	86,35	26.134	95,61	14.288	92,02
2	Doanh thu tài chính	1.567	6,01	993	3,51	1.022	3,74	796	5,13



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

3	Thu nhập khác	210	0,80	2.869	10,14	177	0,65	443	2.85
	Tổng cộng	26.105	100	28.295	100	27.333	100	15.527	100

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 và 30/06/2014 Công ty

6.4. Cơ cấu chi phí

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		30/06/2014	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	17.088	77,96	16.558	74,27	17.159	80,58	8.848	80,87
2	Chi phí hoạt động tài chính	1.236	5,64	948	4,25	353	1,66	-	-
3	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	54	0,49
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.270	14,92	3.645	16,35	3.629	17,04	1.964	17,95
5	Chi phí khác	326	1,49	1.142	5,12	153	0,72	75	0,69
	Tổng cộng	21.920	100	22.293	100	21.294	100	10.941	100

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 và 30/06/2014 Công ty

6.5. Mạng lưới khách hàng

Các khách hàng sử dụng sản phẩm dịch vụ của Công ty chủ yếu là khách hàng trong nước tập trung tại Tp.HCM.

Đối với mảng khách sạn: bao gồm khách trong nước và nước ngoài, trong đó chủ yếu là khách hàng trong nước tập trung tại Quận Thủ Đức và các quận xung quanh...

Đối với mảng nhà hàng và dịch vụ khác: khách hàng hầu hết là tại Tp.Hồ Chí Minh trong đó chủ yếu là Quận Thủ Đức và các vùng lân cận như Quận 9, Quận 2...

6.6. Đánh giá công nghệ, máy móc thiết bị và trình độ quản lý

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cung ứng dịch vụ khách sạn, nhà hàng nhưng nhìn chung cơ sở vật chất của các khách sạn Công ty đang quản lý đã xuống cấp nhiều, các thiết bị của các nhà hàng, khách sạn sử dụng chủ yếu từ trong nước, đưa vào khai thác đã lâu mặc dù có bảo trì thường xuyên nhưng ít có sự cải tiến và đầu tư mới. Điển hình như Khách sạn 204, Khách sạn 174, Khách sạn 177, Câu lạc bộ sức khỏe 179, CLB



hồ bơi Lâm Viên...

Về trình độ quản lý nhìn chung còn hạn chế, chưa ứng dụng nhiều công nghệ trong quản lý, chưa áp dụng phần mềm quản lý khách sạn. Việc ứng dụng internet trong quản lý giao dịch, khai thác thương mại điện tử nhìn chung cũng còn hạn chế.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

6.7.1. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Hiện nay, Công ty chưa áp dụng bất kỳ một quy trình quản lý chất lượng sản phẩm dịch vụ chung nào cho toàn Công ty được kiểm định bởi một tổ chức độc lập nào mà thay vào đó quản lý bằng những quy trình nội bộ cho một số bộ phận riêng lẻ.

6.7.2. Bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty

Tuy Công ty chưa áp dụng hệ thống quản lý chất lượng sản phẩm dịch vụ bài bản nào cũng như chưa có bộ phận quản lý chất lượng chuyên trách nào nhưng hoạt động này được Công ty rất chú trọng và quan tâm đúng mức. Công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty được thực hiện một cách nghiêm túc bởi những nhân viên phục vụ. Các nhân viên được huấn luyện một cách kỹ càng về các kỹ năng phục vụ và chăm sóc khách hàng, các trưởng bộ phận, trưởng đơn vị được huấn luyện về kỹ năng quản lý, kiểm soát chất lượng sản phẩm dịch vụ.

6.8. Hoạt động marketing

Mặc dù hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ khách sạn và nhà hàng nhưng trong các năm vừa qua, công tác marketing chưa được Công ty chú trọng và quan tâm và chưa dành nhiều nguồn lực cho hoạt động này.

Hàng năm, Công ty có thực hiện các hoạt động về việc khảo sát đánh giá thị trường, quảng cáo, tiếp thị... Tuy nhiên nguồn lực dành cho các hoạt động này còn khá thấp, ví dụ như chi phí quảng cáo, tiếp thị của Công ty lần lượt trong năm 2011 là 132 triệu đồng, 2012 là 126 triệu đồng và 2013 chỉ còn 60 triệu đồng.

Sau khi Công ty hoàn thành công tác cổ phần hóa, Công ty cần có sự chú trọng hơn hoạt động marketing để nâng cao khả năng cạnh tranh của mình với các đối thủ khác trên cùng khu vực.

6.9. Tổng hợp kết quả sản xuất kinh doanh 3 năm (2011 - 2013) và 6 tháng 2014 trước cổ phần hóa

6.9.1. Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	30/06/2014
1	Vốn điều lệ đăng ký (triệu đồng)	68.888	68.888	68.888	68.888
2	Tổng giá trị tài sản (triệu đồng)	95.003	89.345	84.107	87.600



Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	30/06/2014
3	Nợ vay ngắn hạn (triệu đồng)	-	-	-	-
	<i>Trong đó, nợ quá hạn (triệu đồng)</i>	-	-	-	-
4	Nợ vay dài hạn (triệu đồng)	11.000	6.500	-	-
	<i>Trong đó, nợ quá hạn (triệu đồng)</i>	-	-	-	-
5	Nợ phải thu khó đòi (triệu đồng)	-	-	362	362
6	Tổng doanh thu và thu nhập khác (triệu đồng)	26.350	28.574	27.664	15.719
	<i>Trong đó doanh thu thuần (triệu đồng)</i>	26.106	28.296	27.345	14.289
7	Tổng chi phí (triệu đồng)	21.922	22.295	21.294	10.941
8	Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	4.184	6.001	6.039	4.584
9	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.418	4.848	4.739	3.724
10	Nộp ngân sách nhà nước (triệu đồng)	2.637	3.559	4.749	2.310
11	Trong đó thuế TNDN (triệu đồng)	986	726	1.275	910

Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức

Giai đoạn 2011 – 2013 và 6 tháng 2014, các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty biến động không quá lớn. Hầu hết các chỉ tiêu hoạt động này đều hoàn thành kế hoạch và năm sau có sự tăng trưởng so với năm trước, cụ thể như sau:

- Doanh thu cung cấp dịch vụ bình quân giai đoạn 2011 – 2013 đạt hơn 25,24 tỷ đồng/năm, với tăng trưởng bình quân năm là 3,28%. Lũy kế 6 tháng đầu năm 2014 ở mức gần 14,48 tỷ đồng, tương ứng đạt 54,73% doanh thu của năm 2013.
- Lợi nhuận trước thuế của Công ty bình quân đạt 5,41 tỷ đồng/năm, tăng trưởng bình quân năm là 9,54%. Lũy kế 6 tháng 2014, tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty đạt hơn 4,5 tỷ đồng, tương ứng đạt tới 75,90% lợi nhuận của năm 2013.
- Nộp ngân sách nhà nước tăng trưởng bình quân năm là trên 30%.

6.9.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Công ty trong các năm báo cáo

✚ Thuận lợi:

- Được sự quan tâm và hỗ trợ của Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban của Tổng Công ty trong công tác chỉ đạo sản xuất kinh doanh tại đơn vị.



- Lãnh đạo Công ty tạo điều kiện cho các cơ sở chủ động, phát huy sự năng động trong kinh doanh.
- Tập thể Ban Lãnh đạo Công ty và CBCNV đoàn kết, quyết tâm phấn đấu hoàn thành kế hoạch được giao.

✦ Khó khăn

- Ảnh hưởng của tình hình kinh tế thế giới và trong nước còn khó khăn.
- Giá cả thị trường có nhiều biến động tăng, ảnh hưởng lớn đến chi phí đầu vào, giảm hiệu quả kinh doanh của Công ty.
- Chi phí điện, nước, nhiên liệu tăng làm chi phí. Mặt khác trước tình hình kinh tế còn khó khăn giá bán sản phẩm dịch vụ kinh doanh của Công ty không thể điều chỉnh tăng.
- Việc bàn giao khu đất 17.292 m² tại KP4 P.Linh Trung cho Trung tâm Quỹ đất thành phố kéo dài qua các năm, Công ty hàng năm phải trả tiền thuê đất nhưng không khai thác được hiệu quả.
- Có nhiều địa điểm kinh doanh của Công ty có vị trí thuận lợi và diện tích rộng nhưng tỷ lệ và chiều cao được phép xây dựng bị hạn chế hoặc có những vị trí mặt bằng phải chờ Nhà nước quy hoạch nên không được xây dựng nên không khai thác được.
- Địa bàn quận Thủ Đức chưa phải là điểm dừng chân lý tưởng của khách du lịch.
- Công ty gặp phải sự cạnh tranh gay gắt về giá cả của các khách sạn tư nhân, nhà hàng ăn uống xung quanh với mật độ dày đặc nằm trên địa bàn của tác động lớn đến hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Cơ sở vật chất của Công ty tại nhiều điểm kinh doanh đã xuống cấp, cần phải đầu tư sửa chữa thường xuyên như khách sạn 204, 174, 177...

6.10. Chính sách phân phối lợi nhuận

Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo đúng qui định của nhà nước, cụ thể:

Trong các năm 2010; 2011 và 2012: Công ty áp dụng thông tư số 138/2010/TT-BTC ngày 17/09/2010 của Bộ Tài chính.

Trong năm 2013: Công ty áp dụng thông tư số 220/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

6.11. Xếp loại doanh nghiệp

Với những thành tích đã đạt được, trong năm 2012 và 2013 công ty được xếp loại A theo đánh giá của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV.



7. Hiện trạng về sử dụng đất đai của Công ty

Tại thời điểm 30/06/2014. Công ty đang quản lý và sử dụng các lô đất tập trung tại các địa bàn Tp.HCM, cụ thể như sau:

Nhà 179 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 37 (Số cũ 179) Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.222 m²
 - Xây dựng: 810 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2409/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 566/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 179 thành 37.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829749 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-14/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-5/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Tp.HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh CLB sức khỏe massage.
- Hình thức sử dụng đất: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 174 Thống Nhất

- Địa chỉ: 04 Nguyễn Bình Khiêm (số cũ 174 Thống Nhất), P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.477 m²
 - Xây dựng = sử dụng: 392 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2411/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.



- Quyết định số 425/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 174 thành số 4.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829755 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-5/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-14/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Tp.HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.

Nhà 176 Nguyễn Bình Khiêm:

- Địa chỉ: 02 (Số cũ 176) Nguyễn Bình Khiêm, P.Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.112 m²
 - Xây dựng: 421 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2414/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 427/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 176 thành 2.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829746 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-4/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-2/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.
- Phương án phê duyệt: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh khách sạn.

Nhà 177 Nguyễn Công Trứ



- Địa chỉ: 01 (Số cũ 177) Nguyễn Công Trứ, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 2239,4 m²
 - Xây dựng: 1.274 m²
 - Theo GCN: 731 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2397/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 423/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 177 thành số 1.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829747 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-2/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-3/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.

Nhà 126 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 13 (Số cũ 126) Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.343 m²
 - Xây dựng: 1.539 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2408/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 627/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 126 thành 13.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829757 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.



- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-6/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-13/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 204 Lê Quý Đôn

- Địa chỉ: 13 (số cũ 204) Lê Quý Đôn, P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.442 m²
 - Xây dựng: 887 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2395/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 760/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 204 thành 13.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829745 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-7/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-1/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 430 Công Lý

- Địa chỉ: 24 Không Tử (số cũ 430 Công Lý), P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.370 m²
 - Xây dựng: 668 m²
- Hồ sơ pháp lý:



- Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
- Hợp đồng thuê đất số 2415/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
- Quyết định số 437/QĐ – UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 430 thành 24.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829751 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-10/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-7/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hiện trạng đang sử dụng: Công ty đang cho người nước ngoài thuê để ở, làm văn phòng
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.

Nhà 144 Khổng Tử

- Địa chỉ: 01(Số cũ 144) Khổng Tử, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.454 m²
 - Xây dựng: 411,5 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2410/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 144 thành số 01.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829754 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-1/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-10/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hiện trạng đang sử dụng: Nhà hàng Thuyền Chài



- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Địa điểm kho bãi Linh Trung

- Địa chỉ: Khu phố 4 , Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 4.097,9 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 4923/QĐ-UBND ngày 29/10/2009 v/v cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức được tiếp tục sử dụng đất để sản xuất kinh doanh.
 - Hợp đồng thuê đất số 2292/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ ngày 20/04/2010 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 489851 ngày 26/04/2010 của UBND Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 16491-21/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 52750-3/GĐ-TNMT ngày 20/11/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho thuê kho bãi.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 185 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 39 (Số cũ 185), P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.399 m²
 - Xây dựng: 1.800 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2396/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 ký với Sở Địa chính Tp. HCM.
 - Phụ lục hợp đồng thuê đất số 8297/PLHĐ-TNMT-TTĐK ngày 14/10/2008 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Giấy chứng nhận QSDĐ số A 829750 ngày 31/12/1997 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM.



- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 16491-15/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 6079-6/GĐ-ĐC ngày 15/09/1997 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 60 Lâm Viên

- Địa chỉ: 60 đường số 1, Kp Giãn dân, P. Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 6.076,6 m²
 - Sổ đỏ: 5.824,3 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 4923/QĐ-UBND ngày 29/10/2009 v/v cho Công ty TNHH MTV DV Du Lịch Thủ Đức được tiếp tục sử dụng đất để sản xuất kinh doanh.
 - Hợp đồng thuê đất số 2291/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ ngày 20/04/2010 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM.
 - Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 489853 ngày 26/04/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí số 16491-16/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 25/4/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Làm văn phòng, nhà xưởng phục vụ kinh doanh, sửa chữa, bảo trì thiết bị.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 171 Hàn Thuyên

- Địa chỉ: 02 (Số cũ 171) Hàn Thuyên, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 893 m²
 - Xây dựng: 434 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản có định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2407/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.



- Quyết định số 848/QĐ-UB ngày 19/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 171 thành 2.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829759 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-3/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê mở văn phòng và kinh doanh ăn uống.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 139 Khổng Tử

- Địa chỉ: 18 (Số cũ 139) Khổng Tử, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích :
 - Khuôn viên: 892 m²
 - Xây dựng = sử dụng: 147 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2412/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 440/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 139 thành 18.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829756 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-9/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 25/04/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê để ở và kinh doanh ăn uống
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 161 Thống Nhất

- Địa chỉ: 26 (Số cũ 161) Thống Nhất, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.340 m²
 - Xây dựng: 668 m²
- Hồ sơ pháp lý:



- Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
- Hợp đồng thuê đất số 2413/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
- Quyết định số 470/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 161 thành 26.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829752 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-11/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê mở văn phòng giao dịch và kinh doanh ăn uống.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà ở cho Công nhân thuê

- Địa chỉ: 03 đường 12, KP 4, P.Linh Trung , Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 8.198,1 m²
 - Xây dựng: 4.908 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định giao đất số 1953/QĐ-UB –QLĐT ngày 13/4/1998 của UBND Tp.HCM v/v cho Công ty Lâm Viên nay là Công ty Dịch Vụ Du Lịch Thủ Đức kinh doanh dịch vụ nhà ở cho Công nhân thuê.
 - Quyết định số 4785/QĐ-UB –QLĐT ngày 15/9/1998 của UBND Tp.HCM v/v cho Công Ty Lâm Viên nay là Công Ty Dịch Vụ Du Lịch Thủ Đức chuyển sang hình thức thu đất đối với khu đất đang sử dụng theo quyết định số 1953/QĐ – UB.
 - Quyết định số 5809/QĐ-UB –QLĐT ngày 14/11/2012 của UBND Tp.HCM v/v bổ sung quyết định số 1953/QĐ – UB – QLĐT và quyết định số 4785/QĐ – UB của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 1517/HĐ-TĐ ngày 22/3/2013 của UBND Tp.HCM.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT 26918 ngày 27/3/2013 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng : 43232/GĐ - TNMT ngày 21/8/2012 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.



- Ghi chú: Tài sản hợp tác với Tổng Công Ty Địa Ốc TP.HCM
- Bản đồ hiện trạng vị trí số 16491-20/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 25/4/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hợp đồng hợp tác số 25/2002/HĐHT ngày 6/6/2002 giữa Công ty Lâm Viên và Công ty cổ phần dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn.
- Hiện trạng đang sử dụng: Khu lưu trú công nhân
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Vườn ươm cây xanh tại Ấp Long Thuận, P.Long Phước, Quận 9

- Địa chỉ: nằm trong Nông trường Dừa được UBND Thành phố nhập về Công ty Lâm Viên theo Quyết định số 3791/QĐ-UB-KT ngày 17/08/1996. Hiện nay, Công ty chưa ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với địa chỉ này.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 23.043 m²
 - Xây dựng: 300 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Vườn ươm cây kiểng

Biệt thự Thiên Nga

- Địa chỉ: tại nhà đất số 751 Xuân Thủy, P. Thảo Điền, Quận 2. Công ty đang hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV An Phú theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐKT-LV ngày 08/01/1994, đến 31/12/2013 hết hạn hợp đồng. Hiện hai bên Công ty đang làm các thủ tục thanh lý hợp đồng.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 7.118,6 m²
 - Xây dựng: 2.371 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 2889/QĐ – UBND ngày 4/6/2012 v/v thuận cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức thuê đất tại phường Thảo Điền, Quận 2.
 - Quyết định số 3559/QĐ – UB ngày 01/7/2013 của UBND Tp.HCM.
 - Về duyệt đơn giá thuê đất.
 - Hợp đồng thuê đất số 7909/HĐ- TNMT ngày 03/11/2014 của UBND Tp.HCM.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT38300 ngày 04/11/2014 của UBND Tp.HCM.



- Bản đồ hiện trạng: 43233/GĐ-TNMT và bản đồ vị trí ngày 12/01/2012 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Đang kinh doanh cho người nước ngoài thuê nhà.

Nhà 73 Võ Văn Ngân

- Địa chỉ: 73G Võ Văn Ngân, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 205,1 m²
 - Xây dựng: 187 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê kinh doanh mặt hàng mắt kính, nước giải khát
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Dự án Đồng Hiệp

- Địa chỉ: 3/9 Kha Vạn Cân, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích: 17.418 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định giao đất số 2622/QĐ-UB ngày 7/6/2004 của UBND Tp.HCM
 - Quyết định số 5424/QĐ-UBND ngày 06/12/2007 của UBND Tp.HCM về việc chỉnh tên chủ đầu tư thực hiện dự án từ Công ty Lâm Viên (nay là Công ty DVĐL Thủ Đức) sang Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh nhà Đồng Hiệp.
 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 4102052627.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí – phân lô số 19256/GĐ-TNMT ngày 20/1/2005 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ XD-KD-DV Quốc Thịnh lập.
- Hiện trạng đang sử dụng: (đất xây dựng cao ốc An Dân) – Khu đất này đã đem góp vốn vào Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh nhà Đồng Hiệp. Đây là khoản đầu tư vào Công ty liên kết có giá trị đến 30/06/2014 là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng). Hiện đã xây dựng nhà mẫu trên đất.
- Phương án phê duyệt: Kinh doanh nhà ở

Câu lạc bộ TDTT và Quán Tuyết

- Địa chỉ: 155 đường Linh Trung, Khu phố 1, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích:



- Khuôn viên: 5.833,6 m²
- Sổ đỏ: 4.792,4 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 4923/QĐ-UBND ngày 29/10/2009 v/v cho Công ty TNHH MTV DV Du Lịch Thủ Đức được tiếp tục sử dụng đất để sản xuất kinh doanh.
 - Hợp đồng thuê đất số 2290/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 20/04/2010 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 489852 ngày 26/04/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí số: 16491-18/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 25/4/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Kinh doanh Hồ bơi, Nhà hàng và sân tennis
- Phần giá trị tài sản cố định vô hình: Chi phí quy hoạch khảo sát thiết kế (Quản Tuyệt)
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Cửa hàng Bình Triệu

- Địa chỉ: 195/3 Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích :
 - Khuôn viên: 1.451 m²
 - Sổ đỏ: 1.357 m²
 - Thực tế: 847 m² (Do nhà nước thu hồi một phần đất để làm đường Tân Sơn Nhất – Bình Lợi)
- Hồ sơ pháp lý:
 - Hợp đồng thuê đất số 3685/HĐ-TĐ-GTĐ ngày 14/09/1998 ký với Sở Địa chính – Nhà đất Tp. HCM.
 - Phụ lục hợp đồng thuê đất số 2139/PLHĐ-GTĐ ngày 01/03/2000 ký với Sở Địa chính – Nhà đất.
 - Giấy chứng nhận QSDĐ số P 097639 ngày 29/03/2000 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí số: 16491-18/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 25/4/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho thuê tạm



- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà số 40 đường 1

- Địa chỉ: 40 đường 1, Kp 301, phường Linh Tây Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích :
 - Khuôn viên: 51,75 m²
 - Xây dựng: 77,28 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Sở hữu của Công ty (Công ty mua đất, xây dựng nhà)
 - Hợp đồng số 29/HĐCQSD ngày 17/09/1996 ký với Xí nghiệp Xây dựng Sửa chữa nhà Thủ Đức về việc chuyển quyền sử dụng đất.
 - Hợp đồng số 43/HĐ-TC ngày 06/10/1997 ký với Xí nghiệp Xây dựng Sửa chữa nhà Thủ Đức về việc thi công sửa chữa cải tạo nhà hàng Cầu mới B.
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê

Quầy hàng chợ Thủ Đức A Kha Vạn Cân

- Địa chỉ: Chợ Thủ Đức A Kha Vạn Cân, P. Linh Tây, Quận Thủ Đức.
- Diện tích :
 - Khuôn viên: 50 m²
 - Xây dựng: 50 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 1721/QĐ-UB ngày 05/12/1998 của UBND Tp.HCM về việc xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước.
 - Biên bản giao mặt bằng cho UBND Quận Thủ Đức ngày 18/01/2011 theo Công văn số 128/UBND-TCKH ngày 14/01/2011 của UBND Quận Thủ Đức.
- Hiện trạng đang sử dụng: Đã giao mặt bằng cho UBND Quận Thủ Đức.

Vườn ươm cây kiểng

- Địa chỉ: Khu phố 4, phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 17.292,9 m²
 - Xây dựng: 69 m²
- Hồ sơ pháp lý:



- Hợp đồng thuê đất số 9241/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 21/12/2009 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Hiện trạng đang sử dụng: Giao về Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Khu đất khu phố 2 Linh Trung

- Địa chỉ: Khu đất KP2 đường Linh Trung, P. Linh Trung Quận Thủ Đức.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 3.461 m²
 - Còn lại: 2.820 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 24/04/1990 của UBND Huyện Thủ Đức về việc giao cho Công ty Lâm Viên Thủ Đức nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức quản lý khai thác vườn cao su Linh Xuân.
- Hiện trạng đang sử dụng: Công ty đã bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố theo quyết định 5448/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của UBND Thành phố.

Nhà 168 Thống Nhất

- Địa chỉ: 32 (Số cũ 168) Thống Nhất, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích
 - Khuôn viên: 419 m²
 - Xây dựng: 242 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2416/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 96/QĐ-UB ngày 18/7/2000 v/v đổi số nhà 168 thành 32.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829758 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-12/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê làm văn phòng, nhà ở.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm



Nhà 532 Bắc Ái

- Địa chỉ: 15 (Số cũ 532) Bắc Ái, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.453 m²
 - Xây dựng: 488,9 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2398/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 21/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 532 thành 15.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829753 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-9/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê làm văn phòng, nhà ở và kinh doanh ăn uống.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.

Nhà 173 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 33 (Số cũ 173) Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.449 m²
 - Xây dựng: 915 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 3406/QĐ-UB-QLĐT ngày 5/7/1997 v/v chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du Lịch Thủ Đức của UBND Tp.HCM.
 - Hợp đồng thuê đất số 2406/HĐ-TĐ ngày 12/12/1997 của UBND Tp.HCM.
 - Quyết định số 568/QĐ-UB ngày 18/7/2000 của UBND Quận Thủ Đức v/v đổi số nhà 173 thành 33.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829748 ngày 31/12/1997 của UBND Tp.HCM.



- Bản đồ hiện trạng vị trí đất số: 16491-13/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho Ngân TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn thuê làm văn phòng giao dịch.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

Nhà 105 Kha Vạn Cân

- Địa chỉ: 105 B Kha Vạn Cân, Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 502,8 m²
 - Xây dựng: 531 m²
 - Sổ đỏ: 382,6 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Quyết định số 5247/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 v/v cho Công ty TNHH MTV DV Du Lịch Thủ Đức được thuê đất tại 105B Kha Vạn Cân, phường Linh Tây, Quận Thủ Đức để sử dụng làm văn phòng làm việc.
 - Hợp đồng thuê đất số 7860/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 25/12/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM.
 - Giấy chứng nhận QSDĐ số BK 676351 ngày 27/12/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 16491-17/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 02/5/2008 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê kinh doanh dịch vụ bán lẻ trong thời gian chờ làm thủ tục xây dựng văn phòng.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.

Vườn ươm cây kiểng KP2

- Địa chỉ: 11 Linh Trung, Khu phố 2, P.Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 11.764 m²
 - Xây dựng: 72 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Chưa ký hợp đồng thuê đất.
- Hiện trạng đang sử dụng: Đang tranh chấp



Kiot số 5 Chợ Phước Bình

- Địa chỉ: Số 5 chợ Phước Bình, phường Phước Bình, Quận 9, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 15 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê kinh doanh cầm đồ, văn phòng giao dịch.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.

Nhà 186 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 41 (Số cũ 186) Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.638 m²
 - Xây dựng: 543,54 m²
- Hồ sơ pháp lý:
 - Hợp đồng thuê nhà số 221/HĐTN-KD ngày 01/08/2013 của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Tp.HCM.
- Hiện trạng đang sử dụng: Văn phòng Công ty
- Hình thức thuê nhà: Trả tiền thuê hàng năm.



**PHẦN III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP**

Theo Quyết định 6258/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của UBND Tp.Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Du lịch Thủ Đức thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn tại thời điểm 30/06/2014 được xác định theo phương pháp tài sản như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp là: **81.994.733.833** đồng (*bằng chữ: tám mươi một tỷ, chín trăm chín mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn tám trăm ba mươi ba đồng*).
- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: **63.294.319.031** đồng (*bằng chữ: sáu mươi ba tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu ba trăm mười chín ngàn không trăm ba mươi một đồng*).

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
A.	Tài sản đang dùng (I+II+III)	63.386.565.249	81.994.733.883	18.608.168.634
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	29.491.445.516	46.150.327.749	16.658.882.233
1	Các khoản phải thu dài hạn	769.510.726	950.996.488	181.485.762
a.	Phải thu dài hạn của khách hàng	380.661.453	380.661.453	-
b.	Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	-	-	-
c.	Phải thu dài hạn nội bộ	-	-	-
d.	Phải thu dài hạn khác	570.335.035	570.335.035	-
e.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-181.485.762	-	181.485.762
2.	Tài sản cố định	26.720.757.235	40.714.138.931	13.993.381.696
a.	TSCĐ hữu hình	26.414.283.189	40.703.882.499	14.289.599.310
b.	TSCĐ cho thuê tài chính	-	-	-
c.	TSCĐ vô hình (giá trị quyền sử dụng đất)	-	-	-
d.	Chi phí XDCB dở dang	306.474.046	10.256.432	-296.217.614
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.782.600.000	3.864.513.120	2.081.913.120
-	Đầu tư vào công ty con	-	-	-
-	Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-

**PHƯƠNG AN CỔ PHẦN HÓA**

-	Đầu tư dài hạn khác	1.782.600.000	3.864.513.120	2.081.913.120
-	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	218.577.555	620.679.211	402.101.656
-	Chi phí trả trước dài hạn	202.530.468	604.632.124	402.101.656
-	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11.047.087	11.047.087	-
-	Tài sản dài hạn khác	5.000.000	5.000.000	-
II.	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	33.895.119.733	35.528.334.407	1.633.214.674
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền:	6.304.219.714	6.304.219.714	-
-	Tiền	1.304.219.714	1.304.219.714	-
-	Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	5.000.000.000	-
2.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.000.000	40.000.000	-
-	Đầu tư ngắn hạn	40.000.000	40.000.000	-
-	Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn	-	-	-
3.	Các khoản phải thu ngắn hạn	27.251.280.804	27.251.280.804	-
-	Phải thu của khách hàng	700.670.100	700.670.100	-
-	Trả trước cho người bán	47.500.000	47.500.000	-
-	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-
-	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
-	Các khoản phải thu khác	26.503.110.704	26.503.110.704	-
-	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-	-
4.	Vật tư hàng hóa tồn kho	160.320.628	115.930.631	-44.389.997
-	Hàng tồn kho	160.320.628	115.930.631	-44.389.997
5.	Tài sản ngắn hạn khác	139.298.587	1.816.903.258	1.677.604.671
-	Chi phí trả trước ngắn hạn	67.798.587	1.745.403.258	1.677.604.671
-	Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	-
-	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-	-

**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**

-	Tài sản ngắn hạn khác	71.500.000	71.500.000	-
6.	Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	0	316.071.726	316.071.726
B.	Tài sản không cần dùng (TS CHUYỂN GIAO)(Chỉ ghi giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)	24.214.148.994	24.214.148.994	-
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	24.214.148.994	24.214.148.994	-
1	Các khoản phải thu dài hạn	1.185.276.142	1.185.276.142	-
	Phải thu dài hạn khác	1.185.276.142	1.185.276.142	-
2.	Tài sản cố định	3.015.983.310	3.015.983.310	-
a.	TSCĐ hữu hình	3.015.983.310	3.015.983.310	-
b.	TSCĐ cho thuê tài chính	-	-	-
c.	TSCĐ vô hình (giá trị quyền sử dụng đất)	-	-	-
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	-
-	Đầu tư vào công ty liên kết	20.000.000.000	20.000.000.000	-
4.	Tài sản dài hạn khác	12.889.542	12.889.542	-
-	Chi phí trả trước dài hạn (CCDC)	12.889.542	12.889.542	-
C.	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
I.	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II.	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D.	Tài sản hình thành từ quỹ phúc lợi, khen thưởng (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)	87.600.714.243	106.208.882.877	18.608.168.634
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (MỤC A)	63.386.565.249	81.994.733.883	18.608.168.634
E1.	Nợ thực tế phải trả	15.803.133.814	18.700.414.852	4.403.145.120



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

I.	Nợ ngắn hạn	12.881.403.712	15.778.684.750	2.897.281.038
II.	Nợ dài hạn	2.921.730.102	2.921.730.102	-
E3.	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐNNHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP[A - (E1+E2+E3)]	47.583.431.435	63.294.319.031	15.710.887.596

Nguồn: Báo cáo thẩm định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức



PHẦN IV: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH THỦ ĐỨC

I. MỤC TIÊU, YÊU CẦU, HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA

1. Mục tiêu cổ phần hóa

Thực hiện cổ phần hóa Công ty phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước, tạo ra loại hình doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu, huy động thêm vốn các nhà đầu tư và vốn xã hội vào đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển sản xuất, kinh doanh;

Sắp xếp lại tổ chức, đổi mới về phương thức quản trị doanh nghiệp; Cùng các nhà đầu tư phát triển nguồn nhân lực, ứng dụng tiến bộ kỹ thuật, phát triển thị trường; Thực hiện mục tiêu Công ty mạnh hơn, hiệu quả hơn và phát triển bền vững.

Phát huy vai trò làm chủ thực sự, gắn chặt trách nhiệm và quyền lợi của người lao động, cổ đông, đại diện chủ sở hữu, các cấp quản trị doanh nghiệp - đạt được mục tiêu kinh doanh có hiệu quả;

Tăng cường sự giám sát của xã hội đối với doanh nghiệp; Bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, cổ đông và người lao động; Góp phần tăng trưởng kinh tế đất nước.

2. Yêu cầu cổ phần hóa

Đảm bảo sự phát triển ổn định của Công ty sau cổ phần hóa.

Đảm bảo ổn định, không gây ra biến động lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, doanh nghiệp, cổ đông và người lao động.

Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường.

3. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế, Công ty chọn hình thức ***“Giữ nguyên vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ”*** theo Điều 4 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

II. VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ

1. Cơ sở xây dựng vốn điều lệ

- Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 03 năm tới.
- Kế hoạch đầu tư và mở rộng dự án của Công ty được thuyết minh tại phụ lục đính kèm.



- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: **63.294.319.031** đồng (*bằng chữ: sáu mươi ba tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu ba trăm mười chín nghìn không trăm ba mươi mốt đồng*).

2. Vốn điều lệ công ty cổ phần

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp đã được UBND Thành phố phê duyệt và kế hoạch đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty sau cổ phần hóa, Công ty đề xuất hình thức cổ phần hóa là giữ nguyên phần vốn nhà nước hiện có và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, trong đó Công ty đề xuất cổ đông Nhà nước nắm giữ 49% vốn điều lệ tương đương với giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp theo Quyết định công bố giá trị doanh nghiệp được UBND Thành phố phê duyệt, phần còn lại 51% sẽ phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo hình thức bán cổ phần cho cán bộ công nhân viên, cổ đông chiến lược và bán đấu giá công khai thông qua Sở giao dịch chứng khoán. Theo đó, Công ty xây dựng quy mô vốn điều lệ và số cổ phần tương ứng với vốn điều lệ như sau

- Vốn điều lệ : **129.172.080.000** đồng.
- Mệnh giá một cổ phần : 10.000 đồng.
- Số lượng cổ phần : **12.917.208** cổ phần.

3. Cổ phần

Tất cả cổ phần của Công ty tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ công ty cổ phần và quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối tượng mua cổ phần

Theo Điều 6 của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và chủ trương của Chính phủ, đối tượng mua cổ phần lần đầu bao gồm:

- Cán bộ công nhân viên của Công ty có mặt tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 26/11/2015 được mua cổ phần theo quy định của Khoản 1 và Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP;
- Các nhà đầu tư trong nước và các nhà đầu tư nước ngoài.

5. Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của các cổ đông

Cơ cấu vốn điều lệ:

Công ty Cổ phần Du lịch Thủ Đức xây dựng phương án khi chuyển thành công ty cổ phần Nhà nước nắm giữ cổ phần ở mức **49%** vốn điều lệ.



Stt	Cổ đông	Tỷ lệ năm giữ (%)	Số cổ phần (CP)	Giá trị cổ phần (đồng)
1	Cổ đông Nhà nước	49,00	6.329.432	63.294.320.000
2	Cổ đông là CBCNV (2.1+2.2)	0,77	100.000	1.000.000.000
2.1	Cổ phần bán giá ưu đãi bằng 60% giá bán đấu giá thành công thấp nhất	0,68	87.900	879.000.000
2.2	Cổ phần đăng ký mua thêm theo số năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp (2.2.1 + 2.2.2)	0,09	12.100	121.000.000
2.2.1	<i>Mua thêm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP (200 CP/1năm)</i>	0,02	2.600	26.000.000
2.2.2	<i>Mua thêm theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP (500 CP/1 năm)</i>	0,07	9.500	95.000.000
3	Cổ phần bán đấu giá	25,50	3.293.888	32.938.880.000
4	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	24,73	3.193.888	31.938.880.000
	Tổng cộng	100	12.917.208	129.172.080.000

Nguồn: Du lịch Thủ Đức

III. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHẦN

1. Cổ phần bán đấu giá công khai

1.1. Quy mô chào bán

- Số cổ phần tổ chức bán đấu giá cho các nhà đầu tư: 3.293.888 cổ phần chiếm 25,50% vốn điều lệ.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Tất cả các nhà đầu tư là tổ chức hoặc cá nhân trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.

1.2. Thời gian bán cổ phần

Sau khi được UBND Tp.Hồ Chí Minh phê duyệt Phương án cổ phần hóa, Công ty triển khai bán đấu giá ra bên ngoài, trên cơ sở kết quả bán đấu giá ra bên ngoài bán cho người lao động và bán cho nhà đầu tư chiến lược.



1.3. Cơ quan bán đấu giá cổ phần

Theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 thì toàn bộ cổ phần bán đấu giá (3.293.888 cổ phần) được tổ chức bán tại Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

1.4. Xác định giá khởi điểm

Giá khởi điểm được xác định tại thời điểm chào bán cổ phần ra công chúng trên cơ sở:

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức tại Quyết định số 6258/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2015 phê duyệt giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.
- Tiềm năng của Công ty trong tương lai.
- Đánh giá tình hình thị trường chứng khoán.

Tại thời điểm xây dựng Phương án cổ phần hóa, giá khởi điểm đề xuất là 10.000 đồng/cổ phần. Giá khởi điểm chính thức sẽ được xác định theo quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

2. Bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược

2.1. Mục tiêu chào bán cho nhà đầu tư chiến lược

- Hỗ trợ Công ty áp dụng công nghệ, trình độ quản lý tiên tiến để nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm dịch vụ ra thị trường.
- Nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và tăng cường sức cạnh tranh của Công ty trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.
- Giúp Công ty tăng cường năng lực tài chính thông qua việc cho Công ty vay hoặc hỗ trợ Công ty tiếp cận những nguồn vốn vay hoặc góp thêm vốn.

2.2. Cơ sở để đưa ra tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược

Theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì *“Nhà đầu tư chiến lược là các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính và có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp sau cổ phần hóa về: chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm.”*

2.3. Các quy định đối với nhà đầu tư chiến lược

- Nhà đầu tư chiến lược không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu 05 năm, kể từ ngày công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký



doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Trường hợp đặc biệt cần chuyển nhượng số cổ phần này trước thời hạn trên thì phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

- Trường hợp nhà đầu tư chiến lược không thực hiện đúng cam kết, vi phạm hạn chế chuyển nhượng theo quy định thì phải bồi thường mọi tổn thất xảy ra theo đúng hợp đồng cam kết và quy định của pháp luật hiện hành.
- Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

2.4. Phương pháp, số lượng nhà đầu tư chiến lược, giá chào bán:

Căn cứ vào tình hình thực tế tại doanh nghiệp, Ban chỉ đạo cổ phần hóa kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt:

- Phương thức chào bán cho nhà đầu tư chiến lược: sau khi bán đấu giá công khai.
- Số lượng nhà đầu tư chiến lược: Công ty đề xuất 01 nhà đầu tư chiến lược vì việc có nhiều nhà đầu tư chiến lược có thể phát sinh nhiều bất đồng không thể giải quyết trong quan điểm phát triển doanh nghiệp sau cổ phần hóa, từ đó làm hạn chế sự phát triển ổn định của doanh nghiệp trong tương lai.
- Giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Không thấp hơn giá đấu giá thành công thấp nhất tại cuộc đấu giá cổ phần tại Sở giao dịch chứng khoán.

2.5. Quy mô chào bán:

Tổng số lượng cổ phần chào bán cho các nhà đầu tư chiến lược là **3.193.888** cổ phần, tương đương **24,73%** vốn điều lệ của Công ty.

3. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên

3.1. Cổ phần bán với giá ưu đãi 60% giá đấu thành công thấp nhất

Cổ phần được ưu đãi giảm giá bằng 60% giá bán đấu giá thành công thấp nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- Tổng số người lao động trong danh sách lao động của Công ty tại thời điểm ngày 26/11/2015: **88 người**.
- Tổng số người được mua cổ phần giá ưu đãi: **80 người**.
- Số người không đủ điều kiện mua: **8 người**
- Tổng số người đăng ký mua cổ phần giá ưu đãi: **80 người**
- Tổng số người được mua mà không đăng ký mua cổ phần giá ưu đãi: **0 người**



- Tổng số năm làm việc trong khu vực Nhà nước tương ứng của số người đăng ký tham gia mua cổ phần giá ưu đãi theo chế độ quy định: **879** năm.
- Số cổ phần giá ưu đãi của **80** người đã đăng ký mua theo số năm làm việc trong khu vực Nhà nước: **87.900** cổ phần.
- Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi bán đấu giá cổ phần, Tổng Công ty sẽ tiến hành bán cổ phần cho người lao động.
- Giá bán: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này bằng 60% giá bán đấu giá thành công thấp nhất.

3.2. Cổ phần mua thêm theo cam kết làm việc lâu dài

Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa (26/11/2015), thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm cổ phần ưu đãi theo quy định sau:

Mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động. Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc tại doanh nghiệp được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động.

Cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- Về điều kiện:
 - Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (26/11/2015);
 - Thuộc đối tượng Công ty cần sử dụng;
 - Có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu).
- Tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi có trình độ nghiệp vụ cao được Hội nghị người lao động nhất trí thông qua. CBCNV là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao phải đáp ứng tất cả các tiêu chí sau:
 - **Tiêu chí chung:**



- ✓ Người lao động phải có tên trong danh sách chuyển sang làm việc tại doanh nghiệp cổ phần
- ✓ Người lao động phải cam kết làm việc cho doanh nghiệp ít nhất là ba năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu)
- **Tiêu chí chuyên môn nghiệp vụ, chức danh:**
 - ✓ Cán bộ chủ chốt Công ty (Hội đồng thành viên Công ty, Ban Giám đốc Công ty, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên, các Trưởng/Phó Phòng, Ban Giám đốc đơn vị);
 - ✓ Chủ tịch Công đoàn cơ sở Công ty;
 - ✓ Bí thư Đoàn thanh niên Công ty;
 - ✓ Cá nhân trong diện quy hoạch Cán bộ chủ chốt Công ty;
 - ✓ Quản lý/ Phó Quản lý bộ phận;
 - ✓ Chuyên viên cao cấp, kỹ sư cao cấp, chuyên viên chính, kỹ sư chính;
 - ✓ Chuyên viên, kỹ sư đang hưởng bậc lương từ 5/8 trở lên;
 - ✓ Cán sự đang hưởng bậc lương từ 8/12 trở lên;
 - ✓ Bếp trưởng, bếp phó, kỹ thuật bếp đang hưởng bậc lương 5/7;
 - ✓ Công nhân kỹ thuật đang hưởng bậc lương từ 5/7 trở lên.
- **Tiêu chí thâm niên công tác:**
 - ✓ Đối với CBNV có trình độ từ đại học trở lên, phải có thâm niên công tác tại Công ty ít nhất là 02 năm;
 - ✓ Đối với CBNV tốt nghiệp từ THPT đến dưới đại học, phải có thâm niên công tác tại Công ty ít nhất là 03 năm.
- **Tiêu chí về tuổi đời (tính đến ngày 31/12/2015)**
 - ✓ Đối với nam: không quá 57 tuổi
 - ✓ Đối với nữ: không quá 52 tuổi
- Tổng số lao động của Công ty có trong danh sách tại thời điểm ngày 26/11/2015 là 88 người, 75 người thuộc đối tượng chuyển sang làm việc tiếp tại công ty cổ phần, trong đó có **63** người đủ điều kiện mua thêm cổ phần theo số năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp.
- Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 200 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: **3** người; Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: **2.600** cổ phần.



- Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 500 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: **05** người; Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: **9.500** cổ phần.
- Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP thì mỗi một người lao động chỉ được hưởng quyền mua thêm cổ phần ưu đãi theo một mức xác định là 200 cổ phần/01 năm cam kết hoặc 500 cổ phần/ 1 năm cam kết.
- Giá bán: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này bằng giá bán đầu giá thành công thấp nhất.
- Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP thì số cổ phần bán cho CBCNV trong trường hợp này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết.

Trường hợp Tổng Công ty thực hiện tái cơ cấu dẫn tới người lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động, thôi việc, mất việc theo quy định của Bộ luật Lao động trước thời hạn đã cam kết thì số cổ phần đã được mua thêm sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông. Trường hợp người lao động có nhu cầu bán lại cho Tổng công ty số cổ phần này thì Tổng công ty có trách nhiệm mua lại với giá sát với giá giao dịch trên thị trường.

Trường hợp người lao động chấm dứt hợp đồng lao động trước thời hạn đã cam kết thì phải bán lại cho Tổng công ty toàn bộ số cổ phần đã được mua thêm với giá sát với giá giao dịch trên thị trường nhưng không vượt quá giá đã được mua tại thời điểm cổ phần hóa.

- Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi bán đầu giá cổ phần, Tổng Công ty sẽ tiến hành bán cổ phần cho người lao động.

(Chi tiết xem tại Phụ lục về mua cổ phần)

4. Xử lý cổ phần không bán hết

Số lượng cổ phần không bán hết bao gồm:

- Số lượng cổ phần nhà đầu tư trúng đầu giá trong cuộc đầu giá công khai nhưng từ chối mua.
- Số lượng cổ phần không được nhà đầu tư đăng ký mua theo phương án bán đầu giá công khai đã được duyệt.
- Số lượng cổ phần người lao động trong doanh nghiệp từ chối mua theo phương án đã được duyệt.



- Số lượng cổ phần nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua nhưng từ chối mua một phần hoặc toàn bộ số cổ phần.

Ban chỉ đạo cổ phần hóa được quyền chào bán công khai tiếp số lượng cổ phần không bán hết cho các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá theo phương thức thỏa thuận trực tiếp. Các nhà đầu tư từ chối mua cổ phần sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc khi tham dự đấu giá.

Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ để chuyển 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần trước khi tổ chức Đại hội cổ đông lần đầu.

5. Quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cổ phần hóa

Do chưa tổ chức bán đấu giá, chưa xác định được giá đấu thành công và giá đấu thành công thấp nhất nên Công ty tạm tính số tiền thu từ cổ phần hóa theo phương án giả định tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá được mua với giá bình quân theo giá khởi điểm là 10.000 đồng/cổ phần, sau khi có giá chính thức sẽ điều chỉnh theo, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước xác định lại	63.294.319.031
2	Giá trị phần vốn Nhà nước để lại doanh nghiệp	63.294.320.000
3	Tổng thu từ bán cổ phần (3.1+3.2)	65.526.160.000
3.1	Thu từ bán ưu đãi theo thâm niên công tác	527.400.000
3.2	Thu từ bán theo cam kết nắm giữ	121.000.000
3.3	Thu từ bán cho nhà đầu tư chiến lược	31.938.880.000
3.4	Thu từ bán đấu giá	32.938.880.000
4	Chi từ cổ phần hóa (4.1+4.2)	751.600.000
4.1	Chi bán cổ phần giá ưu đãi cho người lao động	351.600.000
4.2	Chi phí cổ phần hóa	400.000.000
5	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp hỗ trợ (1-2-4)	-751.600.969
6	Số tiền để lại doanh nghiệp do phát hành thêm cổ phiếu (3+4.1)	65.877.760.000

Nguồn: Du lịch Thủ Đức

Trong đó chi phí cổ phần hóa của Công ty dự kiến như sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Số tiền
-----	-------------------	---------



Stt	Khoản mục chi phí	Số tiền
I	Chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp	212.000.000
1	Chi phí tập huấn nghiệp vụ về cổ phần hóa	10.000.000
2	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản	174.000.000
2.1	Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng nhà đất	40.000.000
2.2	Chi phí khảo sát, đo vẽ hiện trạng và đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại nhà đất để bổ túc hồ sơ	110.000.000
2.3	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản	24.000.000
3	Chi phí lập phương án cổ phần hóa, xây dựng điều lệ	5.000.000
4	Chi phí Đại hội Công nhân viên chức để triển khai cổ phần hóa	8.000.000
5	Chi phí hoạt động tuyên truyền công bố thông tin về doanh nghiệp	5.000.000
6	Chi phí cho việc tổ chức bán cổ phần (tổ chức bán đấu giá, bảo lãnh phát hành)	10.000.000
II	Chi phí thuê kiểm toán, tư vấn xác định GTDN và bán cổ phần	25.000.000
1	Chi phí thuê kiểm toán, tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	20.000.000
2	Chi phí tư vấn bán cổ phần	5.000.000
III	Thù lao cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa và tổ giúp việc	153.000.000
1	Thù lao ban chỉ đạo	117.000.000
2	Thù lao Tổ giúp việc	36.000.000
IV	Các chi phí khác có liên quan	10.000.000
	TỔNG CỘNG	400.000.000

Nguồn: Du lịch Thủ Đức

IV. DỰ THẢO ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN

Công ty xây dựng dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty gồm 13 Chương và 78 Điều theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

**V. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LAO ĐỘNG****1. Kế hoạch sắp xếp lao động***Đơn vị tính: người*

Stt	Chỉ tiêu	Số lượng (người)
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	88
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động (Chủ tịch, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên)	4
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn	57
3	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	25
4	Lao động làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 03 tháng (có tham gia bảo hiểm xã hội)	02
II	Tổng số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	0
1	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	0
2	Số lao động sẽ chấm dứt hợp đồng lao động	0
3	Lao động chờ nghỉ việc theo quyết định của Giám đốc	0
4	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	0
III	Số lao động còn hạn hợp đồng lao động sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần^(*)	75
1	Số lao động mà hợp đồng lao động còn thời hạn (gồm cả thử việc)	75
2	Số lao động nghỉ theo chế độ bảo hiểm xã hội	0
3	Số lao động đang tạm hoãn hợp đồng lao động	0

*Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức**(*): Số lao động giảm 13 người là do sau cổ phần hóa, Công ty thực hiện bàn giao Khu lưu trú công nhân và hồ bơi về Tổng Công ty.*

- Tổng số lao động tại thời điểm Công ty có quyết định xác định giá trị doanh nghiệp 88 người.



- Tổng số lao động nghỉ việc tại thời điểm Công ty có quyết định xác định giá trị doanh nghiệp: 0 người.
- Tổng số lao động chuyển sang làm việc tại Tổng Công ty: 13 người (chế độ của người lao động do Tổng Công ty chịu trách nhiệm)
- Tổng số người lao động tiếp tục chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần: 71 người.

2. Kế hoạch xử lý lao động dôi dư

Công ty không có lao động dôi dư.

3. Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo và đào tạo lại lao động giai đoạn 2016-2018

Kế hoạch tuyển dụng

Công ty chưa có kế hoạch tuyển dụng cho giai đoạn tiếp theo.

Kế hoạch đào tạo và đào tạo lại

Công ty chú trọng đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, phát triển đội ngũ CBNV có chuyên môn nghiệp vụ cao, có kinh nghiệm công tác tốt kiêm nhiệm làm đào tạo viên thực hiện các khóa đào tạo nội bộ, đồng thời xây dựng hoàn thiện các quy trình, chương trình phục vụ cho công tác đào tạo nội bộ.

Đối với các chương trình đào tạo định kỳ sẽ được lập kế hoạch thực hiện cụ thể theo từng năm với tổng chi phí đào tạo dự kiến chiếm khoảng 02% tổng quỹ lương, các chương trình đào tạo được xây dựng đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty theo hướng ứng dụng tiến bộ khoa học công nghệ vào công tác quản lý, kinh doanh; tái cấu trúc doanh nghiệp theo hướng tinh gọn, giúp nâng cao toàn diện chất lượng nguồn nhân lực, góp phần vào sự phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty, đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, và sự cạnh tranh của thị trường.

(Chi tiết xem tại phụ lục số 4- Phụ lục liên quan các biểu mẫu lao động).

4. Chia số dư quỹ khen thưởng, phúc lợi

Người lao động quy định có tên trong danh sách lao động thường xuyên của doanh nghiệp cổ phần hóa tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2014) được chia số dư bằng tiền của Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi (bao gồm cả giá trị tài sản dùng trong sản xuất kinh doanh đầu tư bằng nguồn Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi) theo quy định tại khoản 5 Điều 14 và Điều 19 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP theo tổng số năm (đủ 12 tháng) làm việc thực tế của người lao động tính từ thời điểm tuyển dụng đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

VI. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI SAU CỔ PHẦN HÓA



1. Tài sản đề nghị tiếp tục giao cho Công ty để thực hiện cổ phần hóa:

1.1. Nhà 179 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 37 (Số cũ 179) Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.222 m²
 - Xây dựng: 810 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh CLB sức khỏe massage.
- Hình thức sử dụng đất: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh CLB sức khỏe massage.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.2. Nhà 174 Thống Nhất

- Địa chỉ: 04 Nguyễn Bình Khiêm (số cũ 174 Thống Nhất), P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.477 m²
 - Xây dựng = sử dụng: 392 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh khách sạn.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.3. Nhà 176 Nguyễn Bình Khiêm:

- Địa chỉ: 02 (Số cũ 176) Nguyễn Bình Khiêm, P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp. HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.112 m²
 - Xây dựng: 421 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.



- Hình thức sử dụng: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh khách sạn.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.4. Nhà 177 Nguyễn Công Trứ

- Địa chỉ: 01 (Số cũ 177) Nguyễn Công Trứ, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
 - Diện tích:
 - Khuôn viên: 2239,4 m²
 - Xây dựng: 1.274 m²
 - Theo GCN: 731 m²
 - Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
 - Hình thức sử dụng: thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
- Mục đích sử dụng: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh khách sạn.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.5. Nhà 126 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 13 (Số cũ 126) Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.343 m²
 - Xây dựng: 1.539 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh khách sạn.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.6. Nhà 204 Lê Quý Đôn

- Địa chỉ: 13 (số cũ 204) Lê Quý Đôn, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.442 m²
 - Xây dựng: 887 m²



- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh khách sạn.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.7. Nhà 430 Công Lý

- Địa chỉ: 24 Khổng Tử (số cũ 430 Công Lý), P.Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.370 m²
 - Xây dựng: 668 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Công ty đang cho người nước ngoài thuê để ở, làm văn phòng
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Tiếp tục sử dụng theo quy hoạch kinh doanh khách sạn.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.8. Nhà 144 Khổng Tử

- Địa chỉ: 01(Số cũ 144) Khổng Tử, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.454 m²
 - Xây dựng: 411,5 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Nhà hàng Thuyền Chài
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Lập dự án đầu tư xây dựng khu lưu trú phục vụ cho người nước ngoài thuê.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.9. Địa điểm kho bãi Linh Trung

- Địa chỉ: Khu phố 4, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Tp.HCM



- Diện tích:
 - Khuôn viên: 4.097,9 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho thuê kho bãi.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng, kho bãi cho thuê.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

1.10. Nhà 185 Nguyễn Văn Bá

- Địa chỉ: 39 (Số cũ 185), P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.399 m²
 - Xây dựng: 1.800 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Hiện đơn vị đang kinh doanh khách sạn
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Mục đích sử dụng: Lập dự án đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2. Tài sản bàn giao về Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV

2.1. Nhà 60 Lâm Viên

- Địa chỉ: 60 đường số 1, P. Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 6.076,6 m²
 - Sổ đỏ: 5.824,3 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Làm văn phòng, nhà xưởng phục vụ kinh doanh, sửa chữa, bảo trì thiết bị.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.2. Nhà 171 Hàn Thuyên

- Địa chỉ: 02 (Số cũ 171) Hàn Thuyên, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:



- Khuôn viên: 893 m²
- Xây dựng: 434 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê mở văn phòng và kinh doanh ăn uống.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.3. Nhà 139 Khổng Tử

- Địa chỉ: 18 (Số cũ 139) Khổng Tử, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 892 m²
 - Xây dựng = sử dụng: 147 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê để ở và kinh doanh ăn uống
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.4. Nhà 161 Thống Nhất

- Địa chỉ: 26 (Số cũ 161) Thống Nhất, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.340 m²
 - Xây dựng: 668 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê mở văn phòng giao dịch và kinh doanh ăn uống.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.5. Nhà ở cho Công nhân thuê

- Địa chỉ: 03 đường 12, KP 4, P.Linh Trung, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 8.198,1 m²
 - Xây dựng: 4.908 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Khu lưu trú công nhân
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.6. Vườn ươm cây xanh tại Ấp Long Thuận, P.Long Phước, Quận 9

- Địa chỉ: nằm trong Nông trường Dừa được UBND Thành phố nhập về Công ty Lâm Viên theo Quyết định số 3791/QĐ-UB-KT ngày 17/08/1996. Hiện nay, Công



ty chưa ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với địa chỉ này.

- Diện tích:
 - Khuôn viên: 23.043 m²
 - Xây dựng: 300 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Vườn ươm cây kiểng

2.7. Biệt thự Thiên Nga

- Địa chỉ: tại nhà đất số 751 Xuân Thủy, P. Thảo Điền, Quận 2. Công ty đang hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV An Phú theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐKT-LV ngày 08/01/1994, đến 31/12/2013 hết hạn hợp đồng. Hiện hai bên Công ty đang làm các thủ tục thanh lý hợp đồng.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 7.118,6 m²
 - Xây dựng: 2.371 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Đang kinh doanh cho người nước ngoài thuê nhà.

2.8. Nhà 73 Võ Văn Ngân

- Địa chỉ: 73G Võ Văn Ngân, P. Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 205,1 m²
 - Xây dựng: 187 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê kinh doanh mặt hàng mắt kính, nước giải khát
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.9. Dự án Đồng Hiệp

- Địa chỉ: 3/9 Kha Vạn Cân, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích: 17.418 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: (đất xây dựng cao ốc An Dân) – Khu đất này đã đem góp vốn vào Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh nhà Đồng Hiệp. Đây là khoản đầu tư vào Công ty liên kết có giá trị đến 30/06/2014 là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng). Hiện đã xây dựng nhà mẫu trên đất.

2.10. Câu lạc bộ TDTT và Quán Tuyết:



- Địa chỉ: 155 đường Linh Trung, Khu phố 1, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 5.833,6 m²
 - Sở đo: 4.792,4 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Kinh doanh Hồ bơi, Nhà hàng và sân tennis
- Phần giá trị tài sản cố định vô hình: Chi phí quy hoạch khảo sát thiết kế (Quản Tuyệt)
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.11. Cửa hàng Bình Triệu

- Địa chỉ: 195/3 Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích :
 - Khuôn viên: 1.451 m²
 - Sở đo: 1.357 m²
 - Thực tế: 847 m² (Do nhà nước thu hồi một phần đất để làm đường Tân Sơn Nhất – Bình Lợi)
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho thuê tạm
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm

2.12. Nhà số 40 đường 1

- Địa chỉ: 40 đường 1, Kp 301, phường Linh Tây Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích :
 - Khuôn viên: 51,75 m²
 - Xây dựng: 77,28 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê

2.13. Quầy hàng chợ Thủ Đức A Kha Vạn Cân

- Địa chỉ: Chợ Thủ Đức A Kha Vạn Cân, P. Linh Tây, Quận Thủ Đức.
- Diện tích :
 - Khuôn viên: 50 m²
 - Xây dựng: 50 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Đã giao mặt bằng cho UBND Quận Thủ Đức.



- Ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh: UBND Quận Thủ Đức có trách nhiệm bàn giao lại mặt bằng cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức sau khi chỉnh trang chợ.
- 3. Tài sản bị thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố theo ý kiến của UBND Tp.HCM**
- 3.1. Vườn ươm cây kiểng**
 - Địa chỉ: Khu phố 4, phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
 - Diện tích:
 - Khuôn viên: 17.292,9 m²
 - Xây dựng: 69 m²
 - Hiện trạng đang sử dụng: Giao về Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- 3.2. Khu đất khu phố 2 Linh Trung**
 - Địa chỉ: Khu đất KP2 đường Linh Trung, P. Linh Trung Quận Thủ Đức.
 - Diện tích:
 - Khuôn viên: 3.461 m²
 - Còn lại: 2.820 m²
 - Hiện trạng đang sử dụng: Công ty đã bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố theo quyết định 5448/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của UBND Thành phố.
 - Ý kiến của UBND Tp.HCM: Giao Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn TNHH MTV khẩn trương bàn giao khu đất cho Trung tâm quỹ đất Thành phố.
- 3.3. Nhà 168 Thống Nhất**
 - Địa chỉ: 32 (Số cũ 168) Thống Nhất, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
 - Diện tích
 - Khuôn viên: 419 m²
 - Xây dựng: 242 m²
 - Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê làm văn phòng, nhà ở.
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
 - Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:
 - Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm



- Ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh: thu hồi giao trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố.

3.4. Nhà 532 Bắc Ái

- Địa chỉ: 15 (Số cũ 532) Bắc Ái, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.453 m²
 - Xây dựng: 488,9 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho người nước ngoài thuê làm văn phòng, nhà ở và kinh doanh ăn uống.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.
- Ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh: thu hồi giao trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố.

3.5. Nhà 173 Nguyễn Văn Bá:

- Địa chỉ: 33 (Số cũ 173) Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 1.449 m²
 - Xây dựng: 915 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Cho Ngân TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn thuê làm văn phòng giao dịch.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm
- Ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh: thu hồi giao trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố.

3.6. Nhà 105 Kha Vạn Cân

- Địa chỉ: 105 B Kha Vạn Cân, Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 502,8 m²
 - Xây dựng: 531 m²
 - Sở hữu: 382,6 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê kinh doanh dịch vụ bán lẻ trong thời gian chờ làm thủ tục xây dựng văn phòng.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.



- Ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh: thu hồi giao trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố.

3.7. Vườn ươm cây kiểng KP2

- Địa chỉ: 11 Linh Trung, Khu phố 2, P.Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 11.764 m²
 - Xây dựng: 72 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Đang tranh chấp
- Ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh: thu hồi giao trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố.

4. Tài sản bàn giao UBND Quận 9 theo ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh

4.1. Kiot số 5 Chợ Phước Bình

- Địa chỉ: Số 5 chợ Phước Bình, phường Phước Bình, Quận 9, Tp.HCM
- Diện tích:
 - Khuôn viên: 15 m²
- Hiện trạng đang sử dụng: Tạm cho thuê kinh doanh cầm đồ, văn phòng giao dịch.
- Hình thức sử dụng: Thuê đất, trả tiền thuê hàng năm.
- Ý kiến của UBND Tp.Hồ Chí Minh: thực hiện bàn giao mặt bằng cho UBND Quận 9 để thống nhất Quản lý.

5. Tài sản xin tiếp tục thuê

Ngày 19/08/2015, UBND Tp.Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 4074/QĐ-UBND về việc giao tài sản cổ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp. Theo đó:

Giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức để chuyển đổi thành công ty cổ phần 10 cơ sở nhà đất:

Stt	Danh mục tài sản	Hiện trạng sử dụng	Diện tích (m ²)	
			Diện tích khuôn viên	Diện tích sàn sử dụng
1	37 (số cũ 179) Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Đang kinh doanh câu lạc bộ massage	1.222	810,39
2	02 (số cũ 176) Nguyễn Bình Khiêm, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Đang kinh doanh khách sạn	1.112	421



PHƯƠNG ÁN CỎ PHẦN HÓA

3	04 (số cũ 174 Thống Nhất) Nguyễn Bình Khiêm, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Đang kinh doanh khách sạn	1.477	382
4	13 (số cũ 126) Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Đang kinh doanh khách sạn	1.343	1.539
5	13 (số cũ 204) Lê Quý Đôn, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Đang kinh doanh khách sạn	1.442	887
6	24 Khổng Tử, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Đang kinh doanh dịch vụ cho người nước ngoài thuê	1.370	668
7	01 Khổng Tử, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Kinh doanh nhà hàng Thuyền Chài	1.454	411,47
8	39 Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Sử dụng để triển khai xây dựng khách sạn 3 sao.	1.399	1.800
9	01 Nguyễn Công Trứ, P.Bình Thọ, Thủ Đức	Đang cải tạo để đầu tư xây dựng khách sạn	731	1.274
10	Khu phố 4, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức	Triển khai xây dựng nhà xưởng kho bãi cho thuê	4.180	-

**VII. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 3 NĂM SAU CỔ PHẦN HÓA****1. Địa vị pháp lý và thông tin công ty cổ phần****1.1. Tên gọi**

- Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Thủ Đức
- Tên nước ngoài: THUDUC TOURIST SERVICE JOINT STOCK COMPANY
- Địa chỉ: 41 Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh.
- Tên công ty viết tắt: THUDUC TOURIST
- Biểu tượng của Công ty:

**1.2. Trụ sở chính**

- Điện thoại: (08) 3896 6654 – Fax: (08) 3896 0787
- Email: dulichtd@vnn.vn
- Website: www.thuductourist.com

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Kế thừa các ngành nghề kinh doanh đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp theo giấy phép theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Tên ngành	Mã ngành
Cơ sở lưu trú khác. <i>Chi tiết: Dịch vụ cho người nước ngoài thuê nhà. Ký túc xá sinh viên, nhà tập thể công nhân.</i>	5590
Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. <i>Chi tiết: Lữ hành, hướng dẫn du lịch.</i>	7920
Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. <i>Chi tiết: Phiên dịch.</i>	8211
Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt). <i>Chi tiết: Vận chuyển khách.</i>	4931
Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Chi tiết: Kinh doanh khách sạn. Dịch vụ lưu trú và nhà nghỉ.</i>	5510



Tên ngành	Mã ngành
Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. <i>Chi tiết: Dịch vụ vui chơi giải trí và sinh hoạt khác (trừ kinh doanh vũ trường, sàn nhảy). Dịch vụ hồ bơi. Kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao phục vụ khách du lịch.</i>	9321
Đại lý, môi giới, đấu giá. <i>Chi tiết: Đại lý các mặt hàng tiêu dùng, công nghệ phẩm, thực phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, nông hải sản, nguyên nhiên vật liệu, phụ tùng, bách hóa, máy móc thiết bị phụ tùng, kỹ thuật vật tư, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản, thực phẩm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).</i>	4610
Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. <i>Chi tiết: Nhà hàng, ăn uống.</i>	5610
Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh nhà, dịch vụ cho thuê nhà. Dịch vụ mua bán nhà ở</i>	6810
Bán buôn tổng hợp. <i>Chi tiết: Mua bán các mặt hàng tiêu dùng, công nghệ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ.</i>	4690
Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: Mua bán thực phẩm, hải sản (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản, thực phẩm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).</i>	4722
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. <i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</i>	4663
Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. <i>Chi tiết: Mua bán nguyên nhiên vật liệu, phụ tùng, máy móc thiết bị phụ tùng, kỹ thuật vật tư, kim khí điện máy.</i>	4659
Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). <i>Chi tiết: Dịch vụ xông hơi, xoa bóp (không hoạt động tại trụ sở).</i>	9610
Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. <i>Chi tiết: Mua bán bách hóa (trừ dược phẩm).</i>	4669
Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.	4390



Tên ngành	Mã ngành
<i>Chi tiết: Sửa chữa nhà. Xây dựng công nghiệp, xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.</i>	
Hoạt động trung gian tiền tệ khác. <i>Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ.</i>	6419
Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Dịch vụ cầm đồ và các dịch vụ khác.</i>	8299
Xây dựng nhà các loại. <i>Chi tiết: Xây dựng dân dụng.</i>	4100
Trồng cây điều. <i>Chi tiết: Sản xuất hạt điều.</i>	0123
Trồng cây cao su. <i>Chi tiết: Sản xuất mủ cao su.</i>	0125
Trồng cây lấy quả chứa dầu. <i>Chi tiết: Trồng dừa.</i>	0122
Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật. <i>Chi tiết: Sơ chế, chế biến, sản xuất các sản phẩm từ dừa và cây có dầu.</i>	1040
Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh. <i>Chi tiết: Ươm, trồng cây xanh hoa kiểng.</i>	0118
Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống <i>Chi tiết: Mua bán cây xanh.</i>	4620
Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: Mua bán hoa kiểng (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản, thực phẩm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).</i>	4773
Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. <i>Chi tiết: Kinh doanh kho bãi.</i>	5210
Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. <i>Chi tiết: Chăm sóc cây xanh hoa kiểng.</i>	8130
Hoạt động thiết kế chuyên dụng. <i>Chi tiết: Trang trí nội thất. Thiết kế thi công cảnh quan sân vườn, cây xanh đường phố (trừ thiết kế công trình xây dựng).</i>	7410

2. Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của công ty cổ phần



Sau cổ phần hóa, Công ty hoạt động theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, dưới sự quản lý, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc. Dự kiến bộ máy tổ chức của Công ty như sau :

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị 05 thành viên (gồm Chủ tịch và các thành viên).

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Số lượng thành viên Ban kiểm soát dự kiến là 03 thành viên (gồm Trưởng ban và 02 thành viên).

Ban Tổng Giám đốc (Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc)

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Giúp Tổng Giám đốc điều hành Công ty có các Phó Tổng Giám đốc.

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng do Tổng Giám đốc đề nghị để Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Kế toán trưởng giúp Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về tài chính, kế toán.

Bộ máy giúp việc: duy trì 03 phòng như trước khi cổ phần hóa

- Phòng hành chính nhân sự, kỹ thuật
- Phòng Kế toán
- Phòng Kinh doanh

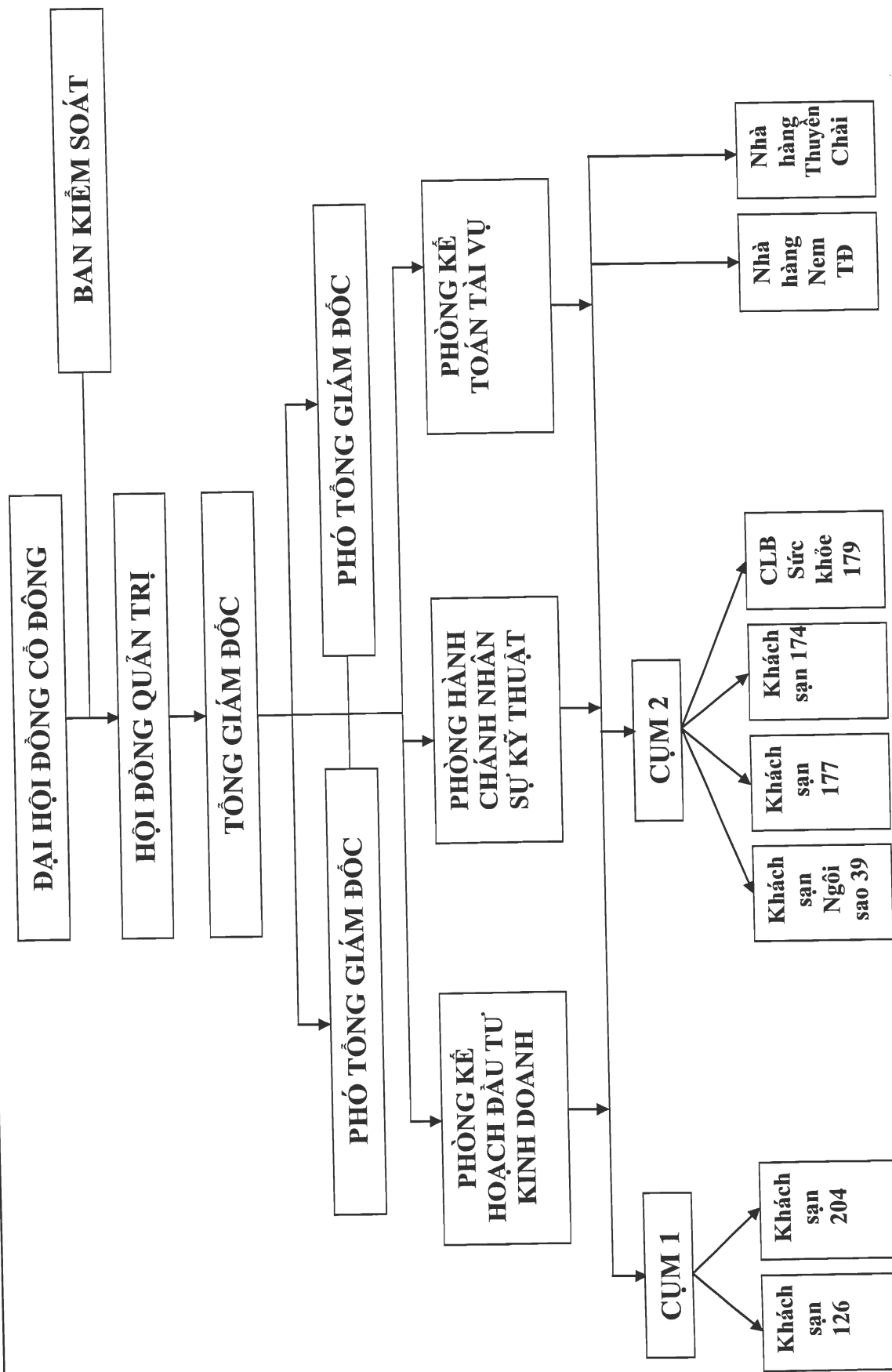


Nhìn chung, bộ máy giúp việc của Công ty không thay đổi so với trước khi thực hiện cổ phần hóa.

Sơ đồ 2: Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần



PHƯƠNG ÁN CỐ PHẦN HÓA



Nguồn: Công ty



3. Phương án hoạt động sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa

3.1. Mục tiêu, định hướng và tầm nhìn chiến lược

Mục tiêu:

Xây dựng Công ty mạnh hơn, hiệu quả hơn trên cơ sở thực hiện tái cơ cấu, sử dụng hợp lý các nguồn lực; Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, liên kết cao hơn về tài chính, công nghệ và thị trường.

Xây dựng đội ngũ lãnh đạo có bản lĩnh và chuyên nghiệp, đồng thời xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giỏi.

Thực hiện sắp xếp lại và thay đổi cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước, tạo ra loại hình doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu, trong đó có đông đảo người lao động, để quản lý và sử dụng có hiệu quả vốn, tài sản của Nhà nước, tạo động lực mạnh mẽ và cơ chế quản lý năng động cho doanh nghiệp.

Trong vài năm sau khi chuyển thành Công ty cổ phần, Công ty sẽ tập trung vào lĩnh vực truyền thống và ngày càng phát huy mạnh mẽ nội lực để đưa công ty ngày càng vững mạnh.

Định hướng:

Liên kết đối tác có tiềm năng về vốn, kỹ thuật, năng lực quản trị, sản phẩm và thị trường; Đồng thời đẩy mạnh liên kết nội khối tạo nhiều cơ hội, tạo nguồn lực tổng hợp để có lợi thế cạnh tranh hơn, hiệu quả hơn.

Định hướng ngành nghề và sản phẩm: Tăng trưởng mạnh, vững chắc, tập trung phát triển các ngành nghề kinh doanh chính.

Đổi mới sâu sắc quản trị doanh nghiệp; Tạo dựng và phát triển thương hiệu doanh nghiệp, văn hóa doanh nghiệp.

Tập trung nguồn lực, phát triển ngành nghề kinh doanh chính và phát triển các loại hình dịch vụ, các loại hình kinh doanh mới. Tiếp tục đầu tư các thiết bị chuyên ngành, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới công nghệ nhằm tạo ra nhiều lợi nhuận.

Đào tạo và xây dựng một đội ngũ cán bộ, công nhân viên của Công ty có kiến thức chuyên môn nghiệp vụ giỏi, có tầm nhìn đáp ứng được mọi yêu cầu của công việc đồng thời có bản lĩnh chính trị và đạo đức lối sống tốt.

Cùng với các Tổ chức Đảng, Đoàn thể chăm lo thật tốt đời sống vật chất của cán bộ công nhân viên Công ty, thực hành tiết kiệm chống lãng phí, chống tham nhũng để đưa Công ty từng bước vững mạnh hơn so với trước đây.



Chiến lược phát triển

Công ty tập trung trí tuệ và sức lực đẩy lùi khó khăn, nắm bắt thời cơ, đổi mới nhận thức, chấn chỉnh tổ chức, khai thác tối đa các nguồn vốn, mạnh dạn đầu tư thiết bị, con người, ứng dụng công nghệ tiên tiến để đưa Công ty phát triển ngày càng mạnh và toàn diện hơn.

- **Về sản phẩm:** ngày càng đa dạng hóa dịch vụ. Ưu tiên cho việc phát triển các thị trường truyền thống.
- **Về thị trường:** Đẩy mạnh các hoạt động về marketing nhằm quảng bá thương hiệu của Công ty trên thị trường. Thực hiện tốt chính sách chất lượng đối với khách hàng để duy trì và phát triển thương hiệu, thị phần. Phát huy mọi nguồn lực, đẩy mạnh hoạt động đối ngoại, liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước
- **Về khoa học công nghệ:** Đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới
- **Về tài chính:** Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.
- **Về nguồn nhân lực:** Thực hiện tốt chế độ, chính sách đối với người lao động; không ngừng thu hút nhân tài và có chính sách sử dụng nhân tài hiệu quả; tiếp tục đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng công tác cho cán bộ quản lý, chuyên viên nghiệp vụ

3.2. Phân tích S.W.O.T

3.2.1. Điểm mạnh

- Nằm ngay trung tâm của ngõ đi vào thành phố, trên trục đường chính, khu vực sầm uất và đông dân cư của Quận Thủ Đức.
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh với nhiều loại hình: phòng nghỉ, ăn uống, dịch vụ sức khỏe, hồ bơi... tiềm năng về đất đai để đầu tư, khai thác cơ sở kinh doanh.
- Khu vực các địa điểm kinh doanh của Công ty an toàn, an ninh, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh, sân vườn, cảnh quan cây xanh, sạch, đẹp, yên tĩnh và thoáng mát.
- Thuận tiện đi lại, dịch vụ đa dạng thu hút khách từ các khu công nghiệp, chế xuất, khu công nghệ, các công ty và các trường đại học khu vực lân cận...

3.2.2. Điểm yếu

- Số khách sạn, số lượng phòng của Công ty không tập trung, nằm rải rác nhiều cơ sở, nhân sự phải bố trí phù hợp với từng cơ sở, không tinh gọn.
- Phòng nghỉ được nâng cấp, tái tạo nên từng cấp độ trang thiết bị, cơ sở vật chất không đồng bộ.
- Các dịch vụ tại các điểm kinh doanh còn hạn chế, chưa kết hợp với nhau.



- Giá phòng so với các đối thủ cạnh tranh trực tiếp trên địa bàn còn chưa linh hoạt, chưa thật sự thu hút khách hàng.
- Quận Thủ Đức chưa là địa điểm tiềm năng của du lịch.
- Công trình thi công tuyến metro gây ảnh hưởng lớn đến các cơ sở kinh doanh.

3.2.3. Cơ hội

- Khu vực đang phát triển các dịch vụ ăn uống, giải trí thu hút khách từ thành phố ra và các tỉnh đến.
- Nhiều công ty, văn phòng, doanh nghiệp đã và đang được thành lập trong khu vực kinh doanh của Công ty.
- Các tuyến đường trong khu vực được phát triển, nâng cấp, phương tiện di chuyển thuận lợi, nhanh chóng.
- Lực lượng nhân sự trẻ được đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ đúng ngành nghề kinh doanh.
- Cổ phần hóa tạo điều kiện cho doanh nghiệp tạo ra loại hình doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu, huy động thêm vốn các nhà đầu tư và vốn xã hội vào đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển sản xuất, kinh doanh; Sắp xếp lại tổ chức, đổi mới về phương thức quản trị doanh nghiệp; Cùng các nhà đầu tư phát triển nguồn nhân lực, ứng dụng tiến bộ kỹ thuật, phát triển thị trường; Thực hiện mục tiêu Công ty mạnh hơn, hiệu quả hơn và phát triển bền vững.

3.2.4. Thách thức

- Các khách sạn tư nhân mở ra ngày càng nhiều.
- Sự cạnh tranh về giá cả, hoa hồng cho khách của các khách sạn tư nhân ngày càng gay gắt.
- Phòng nghỉ lâu năm tái tạo lại xuống cấp nên chi phí sửa chữa cao và không đồng bộ.

3.3. Cơ sở kế hoạch kinh doanh

3.3.1. Nhận định tình hình

- Dự báo tính hình kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam trong ngắn hạn vẫn tiếp tục khó khăn.
- Chi phí điện, nước, chi phí nguyên vật liệu đầu vào... trong các năm tới tiếp tục sẽ tăng, gây ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.



- Công ty tiếp tục gặp sự cạnh tranh gay gắt đến từ các đối thủ trong cùng ngành, đặc biệt là sự cạnh tranh trong lĩnh vực phòng ở khách sạn của các khách sạn tư nhân trên địa bàn...
- Tình hình thi công công trình tuyến đường Metro sẽ còn kéo dài và ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty.
- Việc chuyển đổi từ mô hình hoạt động là Công ty 100% vốn Nhà nước sang công ty cổ phần, thời gian đầu Công ty sẽ gặp những khó khăn trong việc tiếp cận các quy định pháp luật và vận hành theo mô hình hoạt động mới.

3.3.2. Cơ sở xây dựng kế hoạch kinh doanh:

Kế hoạch kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2016-2018 được xây dựng dựa trên:

- Những nhận định và đánh giá của Công ty về tình hình kinh tế trong giai đoạn;
- Phương án sử dụng đất của Công ty đã được UBND Tp.Hồ Chí Minh phê duyệt;
- Vốn điều lệ Công ty dự kiến xây dựng;

3.4. Dự án đầu tư Khu trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn, nhà hàng tiệc cưới Thủ Đức (Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức – Tp.HCM).

3.4.1. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

- Đầu tư xây dựng khu Trung tâm nhà hàng tiệc cưới, khách sạn, phục vụ nhu cầu, về tổ chức tiệc cưới, liên hoan, hội nghị, nhu cầu lưu trú cho người dân địa phương, khách du lịch.
- Dự án xây dựng Trung tâm nhà hàng tiệc cưới, khách sạn nhằm góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho khu vực và các khu vực lân cận.
- Cụ thể hóa những định hướng xây dựng và phát triển của quy hoạch chung của khu vực Quận Thủ Đức.
- Ngoài ra việc đầu tư xây dựng Trung tâm nhà hàng tiệc cưới, khách sạn, còn góp phần tăng thu cho ngân sách quận và thành phố thông qua việc nộp thuế của doanh nghiệp.

3.4.2. Quy mô và địa điểm đầu tư xây dựng:

a. Địa điểm đầu tư xây dựng:

Khu đất xây dựng thuộc địa bàn phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, TP.HCM, khu đất có vị trí giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: đường Nguyễn Công Trứ



- Phía Đông giáp: đường Nguyễn Văn Bá
- Phía Nam giáp: đường Nguyễn Bình Khiêm
- Phía Tây giáp: đường Thống Nhất
- b. Quy mô đầu tư xây dựng:
 - Khu đất đầu tư xây dựng có quy mô: 6.864,3 m²

3.4.3. Nguồn tài chính của dự án:

- Tổng vốn đầu tư dự án: 110 tỷ đồng. Trong đó:
 - + Vốn của chủ doanh nghiệp: 15% vốn (khoảng 16,5 tỷ đồng)
 - + Vốn khác (vốn huy động, vốn vay...) 85% vốn (khoảng 93,5 tỷ đồng).

3.4.4. Thời gian thực hiện dự án:

- Thời gian thực hiện dự án: dự kiến khoảng 5 năm (năm 2016 -> năm 2020) với tổng mức đầu tư dự kiến 110 tỷ đồng và được phân thành 2 giai đoạn đầu tư:
 - + Giai đoạn 1: Dự kiến thực hiện trong vòng 2 năm (năm 2016 -> năm 2017) thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư (giải phóng mặt bằng, lập dự án, thiết kế kỹ thuật, giám sát...) và xây dựng hoàn thiện HTKT, khối nhà hàng tiệc cưới.
 - + Giai đoạn 2: Dự kiến thực hiện trong vòng 3 năm (năm 2018 -> năm 2020) thực hiện đầu tư xây dựng khối khách sạn và các công trình còn lại

3.4.5. Phương án thiết kế kiến trúc:

a. Khối khách sạn:

Công trình có quy mô 5 tầng. đạt tiêu chí khách sạn 3 sao hoặc tương đương, Tầng trệt bố trí có tiếp tân, nhà hàng buffet,... Tầng 2,3,4 dành cho khách sạn, có quy mô khoảng 60 phòng (20 phòng/tầng). Tầng 5 dành cho các loại hình dịch vụ massage, spa làm đẹp, thể dục thẩm mỹ, sân thượng tận dụng làm cafe. Hình thức kiến trúc sang trọng. Kết cấu công trình bằng khung bê tông cốt thép chịu lực.

- Diện tích xây dựng: 785m²
- Tầng cao: 5 tầng + sân thượng;
- Tổng diện tích sàn: 3.465 m²; (khách sạn 3.350 m² + công trình phụ 115m²)
- Quy mô phục vụ: Khách sạn 60 phòng
- Các chức năng:
 - + Khách sạn: 20 phòng/tầng;



- + Massage (tầng 5): 330m^2 ;
- + Thê dục thắm mỹ (tầng 5): 330m^2 ;
- + Nhà hàng, tiếp tân (trệt): 670 m^2 ;
- + Café sân thượng: 660 m^2 ;
- + Công trình phụ: 115 m^2 ;

b. Khối nhà hàng tiệc cưới:

Có quy mô 3 tầng, với chức năng chính là phục vụ nhà hàng tiệc cưới, liên hoan, hội nghị, sự kiện... Quy mô phục vụ khoảng 1.250 khách.

Tầng trệt bố trí sảnh nhà hàng khoảng 25 bàn khu tiếp khách, giao dịch, khu quản lý, khu bếp, phụ trợ, phục vụ. Tầng 2, tầng 3 bố trí sảnh nhà hàng.

Hình thức kiến trúc đẹp, sang trọng, màu sắc tươi sáng. Giải pháp kết cấu sử dụng khoảng vượt lớn tổ chức không gian lớn.

- Diện tích xây dựng: 1.315 m^2 ;
- Tầng cao: 3 tầng;
- Tổng diện tích dựng: 3.715 m^2 ; (nhà hàng: 3.600 m^2 + công trình 115 m^2);
- Quy mô phục vụ: 1.250 khách.
- Các chức năng:
 - + Sảnh nhà hàng, tiệc cưới: 3 sảnh ($350\text{ m}^2/\text{sảnh}$);
 - + Sảnh tiệc cưới 50 bàn: 1 sảnh ($700\text{ m}^2/\text{sảnh}$);
 - + Các phòng phụ trợ, vệ sinh: 1.570 m^2 ;
 - + Khu vực bếp: 200 m^2 ;
 - + Quản lý, tiếp khách: 80 m^2 ;
 - + Công trình phụ: 115 m^2 ;

c. Khối công trình phụ:

Gồm các khối công trình phụ có tầng cao 1 tầng như: nhà xe, nhà bảo vệ, cổng tường rào, ... Hình thức kiến trúc hành hòa với các khối công trình chính.

3.4.6. Phương án thiết kế kết cấu, M.E, HTKT và đấu nối HTKT chung của khu vực:

a. Phương án thiết kế kết cấu, hệ thống M.E:



Phương án thiết kế kết cấu và hệ thống M.E đảm bảo các yêu cầu giải pháp thiết kế kiến trúc và các yêu cầu của chuyên ngành.

b. Phương án thiết kế Hạ tầng kỹ thuật và đấu nối Hạ tầng kỹ thuật:

Việc thiết kế, đấu nối Hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận tuân thủ theo quy hoạch và phù hợp với điều kiện hiện trạng khu vực. Nội dung của thiết kế Hạ tầng kỹ thuật sẽ làm rõ trong các bước thiết kế tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng.

3.4.7. Tổng mức đầu tư dự án dự kiến

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nội dung thực hiện	Giá trị đầu tư (Đã VAT)	Ghi chú
1	Chi phí xây dựng	80.389,3	
2	Chi phí thiết bị	10.940,6	
3	Chi phí quản lý dự án	1.520,0	
4	Chi phí đầu tư xây dựng	4.409,9	
5	Chi phí khác	769,3	
6	Dự phòng chi phí	9802,9	
	Tổng mức đầu tư	107.832,0	

Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức

3.4.8. Dự báo hiệu quả kinh doanh của dự án.



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

NĂM	1	2	3	4	5	6	7	8
I. DOANH THU THUẦN	60.990.579	64.077.579	67.380.669	71.970.631	75.752.338	79.798.766	84.128.443	88.761.197
Doanh thu phòng	12.893.506	12.893.506	12.893.506	13.699.351	13.699.351	13.699.351	13.699.351	13.699.351
Công suất phòng %	85	85	85	85	85	85	85	85
Doanh thu các dịch vụ kèm theo	3.996.987	3.996.987	3.996.987	4.246.799	4.246.799	4.246.799	4.246.799	4.246.799
Nhà hàng tiệc cưới	39.000.000	41.730.000	44.651.100	47.776.677	51.121.044	54.699.517	58.528.484	62.625.478
Massage	2.000.000	2.140.000	2.289.800	2.450.086	2.621.592	2.805.103	3.001.461	3.211.563
CLB thể dục	1.500.000	1.605.000	1.717.350	1.837.565	1.966.194	2.103.828	2.251.096	2.408.672
Ca fe	1.600.000	1.712.000	1.831.840	1.960.069	2.097.274	2.244.083	2.401.169	2.569.250
II. CHI PHÍ:	52.475.504	53.887.770	55.291.922	56.730.691	58.016.593	59.291.176	60.545.510	61.655.479
Giá vốn nguyên vật liệu	17.583.000	18.462.150	19.385.258	20.354.520	21.372.246	22.440.859	23.562.902	24.741.047
Lương + BHXH	12.327.000	12.943.350	13.590.518	14.270.043	14.983.546	15.732.723	16.519.359	17.345.327
Chi phí trực tiếp	6.303.000	6.618.150	6.949.058	7.296.510	7.661.336	8.044.403	8.446.623	8.868.954
BH công trình (0.3% GT XL&TTB)	249.000	249.000	249.000	249.000	249.000	249.000	249.000	249.000
Tiền thuê đất (Theo HĐ)	729.072	729.072	729.072	729.072	729.072	765.526	765.526	765.526
Chi phí chung	2.566.000	2.694.300	2.829.015	2.970.466	3.118.989	3.274.938	3.471.435	3.679.721
Chi phí khác (1% DTT)	680.000	714.000	749.700	787.185	826.544	867.871	919.944	975.140
Quản lý phí (5% DTT)	3.049.529	3.203.879	3.369.033	3.598.532	3.787.617	3.989.938	4.206.422	4.438.060



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

Lãi vay NH (9%) năm	8.988.903	8.273.869	7.441.269	6.475.363	5.288.243	3.925.918	2.404.300	592.704
Lãi gộp	8.515.075	10.189.809	12.088.747	15.239.939	17.735.745	20.507.590	23.582.933	27.105.719
Khấu hao cơ bản	5.923.020	5.923.020	5.923.020	5.923.020	5.923.020	4.140.680	4.140.680	3.270.652
Lãi trước thuế	2.592.054	4.266.788	6.165.727	9.316.919	11.812.725	16.366.909	19.442.253	23.835.067
Thuế TNDN (22%) :	570.252	938.693	1.356.460	2.049.722	2.598.799	3.600.720	4.277.296	5.243.715
Lãi sau thuế:	2.021.802	3.328.095	4.809.267	7.267.197	9.213.925	12.766.189	15.164.957	18.591.352
Khấu hao + Lãi sau thuế	7.944.823	9.251.115	10.732.287	13.190.217	15.136.946	16.906.869	19.305.638	21.862.004
Dòng ngân lưu	7.944.823	9.251.115	10.732.287	13.190.217	15.136.946	16.906.869	19.305.638	21.862.004
Hoàn vốn đầu tư	7.944.823	9.251.115	10.732.287	13.190.217	15.136.946	16.906.869	19.305.638	21.862.004

Nguồn: *Du lịch Thủ Đức*

- IRR = 17%
- NPV ($r=18\%$)
- Thời gian dự kiến hoàn vốn: 7-8 năm.



3.5. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 2016 -2018

Thừa kế kết quả sản xuất kinh doanh đã đạt được trong thời gian qua, căn cứ kế hoạch định hướng kinh doanh trong thời gian tới, mục tiêu mới và nguồn lực mới, Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa 2016 - 2018 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Vốn điều lệ dự kiến	129.172.080.000	129.172.080.000	129.172.080.000
2	Tổng doanh thu	21.783.524.808	23.535.151.150	26.330.537.673
3	Tổng chi phí	19.404.449.359	20.110.931.873	21.426.801.856
4	Lợi nhuận trước thuế	2.379.075.449	3.424.219.277	4.903.735.817
6	Lợi nhuận sau thuế	1.855.678.851	2.968.108.297	3.624.507.154
7	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	8,52	12,61	13,76
8	Dự kiến trích lập các quỹ (15%)	278,351,828	445,216,245	543,676,073
9	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	-	2,00	2,00

Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức

3.6. Giải pháp thực hiện

Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch 03 năm 2016-2018 đã đề ra, Công ty đưa ra nhóm giải pháp gồm:

3.6.1. Giải pháp về hoạt động

- Công ty tiếp tục tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh chính: khách sạn, nhà hàng ăn uống, văn phòng cho thuê.
- Tăng cường quản lý, giám sát, kiểm soát chặt chẽ và hiệu quả trong lĩnh vực đầu tư, mua sắm, kinh doanh... nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đồng vốn.
- Nâng cao chất lượng sản phẩm, thái độ, cung cách phục vụ, đặc biệt chú trọng công tác chăm sóc khách hàng, có chế độ khuyến mãi, giảm giá hấp dẫn cho khách hàng thường xuyên và lâu dài.



- Đầu tư thêm các sản phẩm, dịch vụ để thu hút khách hàng như nâng cấp cải tạo, sửa chữa và mở rộng một số phòng massage thành phòng VIP, xây mới spa đáp ứng nhu cầu của khách hàng...
- Tăng cường công tác đào tạo ngoại ngữ và nghiệp vụ chuyên môn về khách sạn, nhà hàng, khuyến khích CBCNV nâng cao trình độ và học tập ngoại ngữ. Nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của nhân viên thông qua các chương trình huấn luyện tại chỗ và học tập các đơn vị bạn trong hệ thống.

3.6.2. Giải pháp về vốn, tài chính

- Tăng cường các hình thức huy động vốn để đảm bảo vốn cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty, đồng thời tăng tích lũy vốn để mở rộng đầu tư phát triển. Các giải pháp về nguồn vốn cụ thể:
- Dựa vào tiềm lực tài chính, uy tín kinh doanh của công ty để tăng cường và mở rộng hợp tác với ngân hàng đã và đang có quan hệ tín dụng nhằm thực hiện chi phí vốn vay thấp nhất.
- Tập trung nâng cao hiệu suất sử dụng tài sản.
- Chú trọng sử dụng vốn trong thanh toán của khách hàng một cách hiệu quả nhất.

3.6.3. Giải pháp về nguồn nhân lực

- Trong thời gian chuyển đổi cơ cấu tổ chức, và sau khi chuyển đổi, Công ty cập nhật bảng mô tả công việc cho phù hợp với yêu cầu của tổ chức mới.
- Cải tiến hệ thống đánh giá kết quả thực hiện công việc, gắn mục tiêu của công ty với mục tiêu cụ thể của từng đơn vị và CBNV.
- Tăng cường công tác đánh giá nguồn nhân lực hiện tại, đào tạo để phát triển nhân viên đáp ứng yêu cầu phát triển của công ty.
- Thu hút, tuyển dụng lao động có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao, nhiều kinh nghiệm và am hiểu thị trường để bổ sung năng lực còn thiếu hụt.
- Cải tiến hệ thống lương, thưởng gắn với năng lực của người lao động, kết quả thực hiện công việc của nhân viên, tạo động lực thúc đẩy năng suất lao động, đảm bảo công bằng nội bộ và cạnh tranh với thị trường bên ngoài.
- Đẩy mạnh hoạt động truyền thông nội bộ nhằm tăng cường gắn kết nhân viên, nâng cao động lực làm việc, xây dựng văn hóa doanh nghiệp Du lịch Thủ Đức ngày một phát triển.



3.6.4. Kế hoạch marketing quảng bá thương hiệu

- Tích cực quảng bá và khẳng định thương hiệu Du lịch Thủ Đức thông qua chất lượng phục vụ các hoạt động kinh doanh thương mại.
- Tập trung việc quảng cáo, tiếp thị các sản phẩm và dịch vụ hiện có. Thiết lập quan hệ với các khách hàng tiềm năng tại các Công ty có văn phòng ở Khu công nghệ cao, khu chế xuất, các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn quận Thủ Đức, Quận 9, Khu công nghiệp Bình Dương...
- Tăng cường quảng bá trên mạng, khai thác dịch vụ bán hàng trên mạng.
- Xây dựng tiêu chuẩn hệ thống thông tin khách hàng, hoàn thành ngân hàng dữ liệu khách hàng, chuẩn hóa chính sách chất lượng sản phẩm, chính sách phục vụ nhằm đảm bảo uy tín lớn của Du lịch Thủ Đức với khách hàng.
- Mỗi cán bộ công nhân viên của Du lịch Thủ Đức đều có trách nhiệm quảng bá thương hiệu Du lịch Thủ Đức thông qua tác phong làm việc chuyên nghiệp, chất lượng thực hiện công việc, góp phần nâng cao và duy trì thương hiệu Du lịch Thủ Đức.

3.6.5. Thực hiện các giải pháp tiết kiệm chi phí

- Xây dựng và ban hành các định mức chi phí. Kiểm soát việc thực hiện các định mức đã được ban hành.
- Tuyên truyền vận động cán bộ công nhân viên thực hiện các định mức và tiết kiệm chi phí và chống lãng phí.
- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch quảng cáo, tiếp thị hiệu quả, đảm bảo đáp ứng tối ưu nhu cầu sản xuất kinh doanh của công ty.
- Khen thưởng, kỷ luật kịp thời cho các tập thể, cá nhân có thành tích trong việc tiết kiệm, chống lãng phí.

(Chi tiết xem tại phụ lục - đính kèm trong phương án)

VIII. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN HUY ĐỘNG TỪ VIỆC PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Số tiền dự kiến thu được từ việc phát hành thêm cổ phiếu

Số tiền thu được từ việc phát hành thêm cổ phiếu bao gồm tiền thu từ bán cổ phần cho cán bộ công nhân viên, cổ đông chiến lược và bán đấu giá công khai. Số tiền thu được dự kiến bao gồm 2 phần: phần tổng giá trị mệnh giá cổ phần bán được và thặng dư vốn cổ phần do chênh lệch giữa mệnh giá và giá bán cổ phần thực tế (nếu có). Do hiện nay Công ty chưa thực hiện bán đấu giá cổ phần nên để tạm tính số tiền dự kiến thu được từ việc



phát hành thêm cổ phiếu, Công ty giả định toàn bộ cổ phần phát hành thêm bán được tại mức giá khởi điểm đề xuất bằng mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần thì tổng số tiền dự kiến thu được như sau:

STT	Nguồn thu từ việc bán cổ phần	Số tiền
1	Thu từ bán đấu giá cổ phần	32.938.880.000
2	Thu từ bán cổ phần cho cổ đông chiến lược	31.938.880.000
3	Thu từ bán cổ phần cho người lao động với giá ưu đãi theo thâm niên công tác	527.400.000
4	Thu từ Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp đối với cổ phần bán với giá ưu đãi cho người lao động theo thâm niên công tác	351.600.000
5	Thu từ bán cổ phần cho người lao động theo cam kết làm việc lâu dài tại nghiệp sau cổ phần hóa	121.000.000
Tổng cộng		65.877.760.000

2. Phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành thêm cổ phiếu

Công ty dự kiến sử dụng số tiền thu được việc phát hành thêm cổ phiếu để tài trợ cho các kế hoạch đầu tư của Công ty. Ngoài phần tài trợ bằng vốn thu được từ phát hành thêm cổ phiếu đợt này, phần còn lại dự kiến sẽ tài trợ bằng vốn vay hoặc phát hành thêm cổ phiếu cho những năm đầu tư tiếp theo. Trên cơ sở tình hình thực tế, Công ty sẽ phân bổ và sử dụng các nguồn vốn hợp lý mang lại hiệu quả cho Công ty.

3. Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ vốn như dự kiến

Trường hợp Công ty không huy động đủ số tiền dự kiến thu được do không chào bán hết cổ phần theo phương án phát hành thêm cổ phiếu thì tùy vào tình hình cụ thể, Công ty sẽ điều chỉnh lộ trình đầu tư và thứ tự ưu tiên các hạng mục đầu tư, đồng thời đàm phán với các đối tác và nhà tài trợ vốn để có thể tiếp tục thực hiện đầu tư và mang lại lợi ích cho cổ đông.

IX. PHƯƠNG ÁN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TẬP TRUNG TRÊN THỊ TRƯỜNG CÓ TỔ CHỨC

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 14 Mục 3 Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ về Một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch,



niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước:

“a) Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, doanh nghiệp cổ phần hóa phải hoàn tất thủ tục đăng ký công ty đại chúng, đăng ký cổ phiếu để lưu ký tập trung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

b) Trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán, sau khi thực hiện các thủ tục để đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này, trong thời hạn tối đa 1 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng khoán đăng ký doanh nghiệp, doanh nghiệp cổ phần hóa phải bổ sung hồ sơ để hoàn tất thủ tục niêm yết tại các sở giao dịch chứng khoán theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.”

Công ty dự kiến sẽ đăng ký công ty đại chúng, đăng ký cổ phiếu và đưa cổ phiếu giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Trường hợp, sau khi xem xét, nếu đủ điều kiện niêm yết, Công ty sẽ làm thủ tục đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom.

Sau khi chính thức đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Công ty sẽ căn cứ vào quy mô vốn điều lệ và số lượng cổ đông thực tế nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật sẽ thực hiện đăng ký Công ty đại chúng tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch chứng khoán tập trung UPCoM trong thời hạn (90) chín mươi ngày theo đúng quy định của Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của thủ tướng chính phủ và quy định của pháp luật chứng khoán và thị trường chứng khoán.

X. RỦI RO DỰ KIẾN

1. Rủi ro về kinh tế

Trong kinh tế thị trường, Công ty cũng chịu tác động bởi những rủi ro mà các doanh nghiệp trong toàn bộ nền kinh tế phải đối mặt như sự biến động của kinh tế thế giới, sự ảnh hưởng của lạm phát nền kinh tế quốc dân. Trong những năm vừa qua, kinh tế Việt Nam đã phải đối mặt với nhiều khó khăn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đã bị ảnh hưởng rất lớn. Hiện nay, mặc dù kinh tế thế giới và trong nước đã có những dấu hiệu tích cực, tuy nhiên, tình hình khó khăn chung và những thay đổi về cơ chế chính sách cũng sẽ ảnh hưởng đến Công ty trong giai đoạn đầu khi chuyển sang công ty cổ phần.

2. Rủi ro pháp lý



Tính ổn định và thống nhất của hệ thống luật pháp sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Sự thay đổi này có thể mang đến thuận lợi hay bất lợi cho hoạt động của Công ty.

Về hình thức pháp lý và tổ chức quản lý doanh nghiệp: Công ty là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước chuyển sang loại hình công ty cổ phần. Do đó, Công ty sẽ gặp một số trở ngại nhất định từ việc chuyển đổi này. Tuy nhiên, do đã có quá trình hoạt động theo mô hình công ty TNHH MTV cùng theo quy định của Luật Doanh nghiệp nên Công ty sẽ nhanh chóng thích ứng với sự chuyển đổi loại hình công ty này. Trong quá trình hoạt động, Công ty sẽ tiếp tục cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

3. Rủi ro về giá chứng khoán:

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

4. Rủi ro khác

Trong điều kiện tự nhiên, những rủi ro do thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh, tranh chấp lãnh thổ... cũng là một trong những rủi ro nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KIẾN NGHỊ****I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Sau khi phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức được phê duyệt, Du lịch Thủ Đức sẽ triển khai thực hiện phương án đã được phê duyệt theo lịch trình dự kiến như sau:

TT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1	Phê duyệt Phương án cổ phần hóa	Tháng 11/2015
2	Tổ chức bán đấu giá cổ phần cho nhà đầu tư thông thường	Tháng 12/2015
3	Tổ chức bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược, cán bộ công nhân viên	Tháng 01/2016
4	Báo cáo kết quả bán cổ phần với Ban chỉ đạo cổ phần hóa, tổ chức bán thỏa thuận số lượng cổ phần không bán hết (nếu có)	Tháng 01/2016
5	Điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ (nếu có), cử người đại diện phần vốn nhà nước và thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông	Tháng 01/2016
6	Tổ chức Đại hội cổ đông lần thứ nhất thông qua Điều lệ, bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	Tháng 01/2016
7	Làm thủ tục đăng ký doanh nghiệp	Tháng 02/2016
8	Tổ chức ra mắt công ty cổ phần, công bố thông tin	Tháng 02/2016
9	Thực hiện quyết toán vốn Nhà nước	Tháng 03/2016
10	Tổ chức bàn giao cho Công ty cổ phần	Tháng 03/2016



II. KIẾN NGHỊ

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức kính đề nghị UBND Tp.Hồ Chí Minh xem xét, phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Thủ Đức.

Nơi nhận:

- Ban Chỉ đạo CPH Du lịch Thủ Đức;
- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn;
- Chủ tịch Du lịch Thủ Đức;
- Giám đốc Du lịch Thủ Đức;
- Lưu: VT, TCCBLĐ.

**TM. BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ
DU LỊCH THỦ ĐỨC
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Anh Tuấn